

CONTRIBUTOS PARA O REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO DO SOLO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

**Estudo de Caso do Plano de Urbanização da Unidade
de Planeamento 11 (Lagoa)**

Emília Malcata Rebelo

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. INTRODUÇÃO.....	13
1.1. Enquadramento.....	13
1.2. Objetivos operacionais.....	15
1.3. Fontes de Informação.....	16
1.4. Pressupostos.....	17
1.5. Metodologia.....	19
1.6. Operação urbanística estudada.....	20
CAPÍTULO 2. DETERMINAÇÃO DA EDIFICABILIDADE MÉDIA ABSTRATA/M ² NO MUNICÍPIO DE LAGOA (ALGARVE).....	21
2.1. Enquadramento legal e regulamentar do Município de Lagoa.....	21
2.1.1. Plano Diretor Municipal de Lagoa	22
2.1.2. Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11.....	26
2.1.3. Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística UP 12.....	31
2.1.4. Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 1.....	32
2.1.5. Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 3.....	33
2.2. Metodologia para a determinação da edificabilidade média abstrata/m ² do Município de Lagoa.....	35
2.2.1. Determinação da edificabilidade/m ² na área turística do concelho de Lagoa.....	36
2.2.1.1. Determinação da edificabilidade/m ² da UP 11.....	37
2.2.1.2. Determinação da edificabilidade/m ² da UP 12.....	39
2.2.1.3. Determinação da edificabilidade/m ² da área turística	40
2.2.2. Determinação da edificabilidade/m ² na área destinada a usos urbanos, equipamentos e espaços verdes e industrial do concelho de Lagoa.....	41
2.2.3.1. Determinação da edificabilidade/m ² da UP 1.....	41
2.2.3.2. Determinação da edificabilidade/m ² da UP 3.....	47
2.2.3.3. Cálculo da edificabilidade/m ² da restante área destinada a usos urbanos, equipamentos e espaços verdes e industrial do concelho de Lagoa..	51
2.2.4. Edificabilidade média abstrata/m ² no concelho de Lagoa.....	55
CAPÍTULO 3. DETERMINAÇÃO DO PREÇO DO SOLO/M ²	56

3.1. Determinação do valor/m ² do investimento com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no Município de Lagoa	56
3.1.1. Determinação do valor do investimento com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no Município de Lagoa	56
3.1.2. Determinação da área bruta anual média de construção no Município de Lagoa	61
3.1.3. Determinação do investimento/m ² com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no Município de Lagoa	62
3.1.4. Determinação dos índices líquidos de utilização do solo nas diferentes zonas em estudo delimitadas no concelho de Lagoa.....	63
3.1.4.1. Unidade de Planeamento UP 11.....	63
3.1.4.2. Unidade de Planeamento UP 12.....	64
3.1.4.3. Unidade de Planeamento UP 1.....	65
3.1.4.4. Unidade de Planeamento UP 3.....	66
3.1.4.5. Restante área de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar	68
3.1.4.6. Síntese dos índices líquidos de utilização do solo nas diferentes zonas em estudo delimitadas no concelho de Lagoa	68
3.2. Determinação do preço do solo/m ² baseado nas transações de mercado no Município de Lagoa	70
3.3. Determinação do preço do solo/m ² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	74
CAPÍTULO 4. TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO.....	80
4.1. Objetivos da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação	80
4.2. Características da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação.....	81
4.3. Taxa Municipal de Urbanização no Município de Lagoa	85
4.4. Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o Plano de Urbanização da UP 11.....	85
4.4.1. Cálculo do valor da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor para o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11.....	86
4.4.2. Cálculo do valor da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação proposta para o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11....	87

4.4.2.1. Cálculo do valor da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aplicado à Unidade de Planeamento UP 11, considerando o coeficiente C_3 calculado diretamente para o Plano de Urbanização	88
4.4.2.2. Cálculo do valor da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aplicado à Unidade de Planeamento UP 11, considerando o coeficiente C_3 calculado para o concelho de Lagoa	89
4.4.2.2.1. Cálculo do valor do coeficiente C_3 para o Concelho de Lagoa.....	90
4.4.2.2.2. Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aplicada ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11.....	92
4.4.3. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização.....	93
4.4.3.1. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização considerando o coeficiente C_3 calculado diretamente para o Plano de Urbanização	93
4.4.3.2. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização considerando o coeficiente C_3 calculado para o concelho de Lagoa	94
CAPÍTULO 5. AFETAÇÃO SOCIAL DAS MAIS-VALIAS GERAIS ATRIBUÍDAS PELOS PLANOS.....	95
5.1. Objetivos e características do Método Simplificado.....	95
5.1.1. Determinação do valor simplificado médio aplicado ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado	96
5.1.2. Determinação do valor simplificado médio aplicado ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado na zona de intervenção do Plano de Urbanização	97
5.1.3. Determinação do valor simplificado médio aplicado ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço médio/m ² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis ...	98
5.1.4. Determinação do valor simplificado médio aplicado ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço/m ² de solo	

apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis na zona de intervenção do Plano de Urbanização	99
5.1.5. Síntese comparativa entre os valores simplificados.....	101
5.2. Objetivos e características do Valor Perequativo Médio.....	103
5.2.1. Determinação do valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo transacionado no mercado.....	103
5.2.2. Determinação do valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	105
5.2.3. Determinação direta do valor perequativo médio, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	106
5.2.4. Síntese comparativa entre os valores perequativos	108
5.3. Objetivos e características do Método Analítico (Taxa sobre Empreendimentos Especiais).....	109
5.3.1. Determinação da Taxa sobre Empreendimentos Especiais.....	110
5.3.2. Síntese comparativa dos valores da Taxa sobre Empreendimentos Especiais	114
CAPÍTULO 6. CONTRIBUIÇÃO ESPECIAL.....	117
6.1. Objetivos e características da Contribuição Especial.....	117
6.2. Determinação do valor da Contribuição Especial.....	119
6.2.1. Determinação do valor da contribuição especial considerando o preço do solo/m ² na zona de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, de acordo com as transacções de mercado.....	119
6.2.2. Determinação do valor da contribuição especial considerando o preço do solo/m ² na zona de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	121
6.3. Síntese comparativa dos valores da Contribuição Especial	123
CAPÍTULO 7. CONCLUSÕES E REFLEXÕES FINAIS.....	126
ANEXO – DADOS DOS ANUÁRIOS ESTATÍSTICOS DA REGIÃO DO ALGARVE (INE).....	130

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 2.1. Áreas de solo urbanizado do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11.....	38
Tabela 2.2. Cálculo da edificabilidade/m ² na Unidade de Planeamento UP 11.....	38
Tabela 2.3. Edificabilidade/m ² total e respetivas componentes na Unidade de Planeamento UP 11.....	39
Tabela 2.4. Cálculo da edificabilidade/m ² na Unidade de Planeamento UP 11.....	40
Tabela 2.5. Edificabilidade/m ² e respetivas componentes total na Unidade de Planeamento UP 12.....	40
Tabela 2.6. Edificabilidade/m ² total e respetivas componentes da área total afeta a usos turísticos do concelho de Lagoa	41
Tabela 2.7. Edificabilidade/m ² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 1.....	42
Tabela 2.8. Edificabilidade/m ² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 2 (considerando que o espaço urbano a renovar de nível B mantém o uso atual).....	43
Tabela 2.9. Edificabilidade/m ² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 2 (considerando que o espaço urbano a renovar de nível B muda para usos industriais, de armazéns e de serviços).....	43
Tabela 2.10. Edificabilidade/m ² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 4.....	44
Tabela 2.11. Edificabilidade/m ² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 5 (considerando que o espaço urbano a renovar de nível D mantém o uso actual).....	44
Tabela 2.12. Edificabilidade/m ² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 5 (considerando que o espaço urbano a renovar de nível B muda para usos industriais, de armazéns e de serviços).....	45
Tabela 2.13. Edificabilidade/m ² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 6.....	45

Tabela 2.14. Edificabilidade/m ² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 8.....	46
Tabela 2.15. Edificabilidade/m ² total e respetivas componentes na Unidade de Planeamento UP 1	46
Tabela 2.16. Edificabilidade/m ² do solo urbanizado do núcleo antigo e das zonas habitacionais envolventes do núcleo antigo na cidade de Lagoa	48
Tabela 2.17. Edificabilidade/m ² das zonas de atividades económicas do solo urbanizado da cidade de Lagoa	48
Tabela 2.18. Edificabilidade/m ² do solo urbanizado na cidade de Lagoa	49
Tabela 2.19. Edificabilidade/m ² de solo cuja urbanização é possível programar afeto a zonas habitacionais de expansão na cidade de Lagoa	49
Tabela 2.20. Edificabilidade/m ² de solo cuja urbanização é possível programar de áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva na cidade de Lagoa.....	50
Tabela 2.21. Edificabilidade/m ² de solo cuja urbanização é possível programar de áreas afetas a actividades económicas na cidade de Lagoa	50
Tabela 2.22. Edificabilidade/m ² do solo cuja urbanização é possível programar na cidade de Lagoa	50
Tabela 2.23. Edificabilidade/m ² total e respetivas componentes na Unidade de Planeamento UP 3.....	51
Tabela 2.24. Edificabilidade/m ² nos aglomerados urbanos de Luís Francisco, Sobral e Torrinha	52
Tabela 2.25. Edificabilidade/m ² nos aglomerados urbanos do Carvoeiro e do Poço Partido	53
Tabela 2.26. Edificabilidade/m ² na restante área destinada a usos urbanos, industriais, e a equipamentos e espaços verdes	54
Tabela 2.27. Edificabilidade/m ² total e respetivas componentes da área total destinada a usos urbanos, industriais, e a equipamentos e espaços verdes do concelho de Lagoa	54
Tabela 2.28. Edificabilidade/m ² média do concelho de Lagoa.....	55
Tabela 3.1. Investimentos afetos à realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas do Município de Lagoa em 2009, 2010, 2011 e 2012, e respetivo valor médio anual.....	60

Tabela 3.2. Estimativa da área bruta anual média de construção no Município de Lagoa para os anos de 2008, 2009, 2010 e 2011.....	62
Tabela 3.3. Cálculo do valor médio anual/m ² dos custos com a manutenção, realização e reforço de infraestruturas urbanísticas realizadas pelo Município de Lagoa nos anos de 2008, 2009, 2010 e 2011.....	62
Tabela 3.4. Cálculo do índice líquido de utilização do solo na Unidade de Planeamento UP 11.....	64
Tabela 3.5. Cálculo do índice líquido de utilização do solo na Unidade de Planeamento UP 12.....	65
Tabela 3.6. Cálculo do índice líquido de utilização do solo na Unidade de Planeamento UP 1.....	65
Tabela 3.7. Cálculo do índice líquido de utilização do solo no núcleo antigo e zonas habitacionais envolventes na Unidade de Planeamento UP 3.....	66
Tabela 3.8. Cálculo do índice líquido de utilização do solo nas zonas habitacionais de expansão do solo cuja urbanização é possível programar da Unidade de Planeamento UP 3.....	67
Tabela 3.9. Cálculo do índice líquido de utilização do solo nas zonas de atividades económicas do solo cuja urbanização é possível programar da Unidade de Planeamento UP 3.....	67
Tabela 3.10. Cálculo do índice líquido de utilização do restante solo destinado a usos urbanos, industriais, e a equipamentos e espaços verdes da Unidade de Planeamento UP 3.....	68
Tabela 3.11. Sistematização dos índices líquidos de utilização lucrativa do solo em cada uma das áreas delimitadas neste estudo.....	69
Tabela 3.12. Cálculo do valor/m ² da diferença entre o valor médio de transação e os custos de construção e de infraestruturização por m ² de área bruta de construção no Município de Lagoa, em 2008, 2009, 2010 e 2011....	71
Tabela 3.13. Cálculo do valor médio do solo/m ² baseado nas transações de mercado ocorridas no concelho de Lagoa em 2008, 2009, 2010 e 2011.....	73
Tabela 3.14. Cálculo do valor médio do solo/m ² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis em cada uma das zonas delimitadas em estudo no concelho de Lagoa.....	78

Tabela 4.1. Valor do coeficiente C_3 para cada categoria de espaço, proposto no projeto de alteração ao Regulamento Municipal de Taxas relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas, da Câmara Municipal de Lisboa.....	82
Tabela 4.2. Coeficiente adicional a aplicar ao número de lugares de estacionamento acima do mínimo estabelecido no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, proposto no projeto de alteração ao Regulamento Municipal de Taxas relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas, da Câmara Municipal de Lisboa.....	83
Tabela 4.3. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente da Unidade de Planeamento UP 11.....	86
Tabela 4.4. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nas sub-unidades operativas de planeamento e gestão dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente da Unidade de Planeamento UP 11, considerando o coeficiente C_3 determinado diretamente no Plano de Urbanização.....	89
Tabela 4.5. Cálculo dos valores do coeficiente C_3 da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o solo urbanizado e solo cuja urbanização é possível programar dentro do concelho de Lagoa.....	91
Tabela 4.6. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nas sub-unidades operativas de planeamento e gestão dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente da Unidade de Planeamento UP 11, considerando o coeficiente C_3 médio no concelho de Lagoa.....	92
Tabela 4.7. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização e respetiva diferença, considerando o coeficiente C_3 determinado diretamente no Plano de Urbanização	93
Tabela 4.8. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização e respetiva diferença, considerando o coeficiente C_3 médio no concelho de Lagoa	94
Tabela 5.1. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado.....	96

Tabela 5.2. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado em cada uma das sub-unidades de planeamento e gestão e tipos de uso turístico na zona de intervenção do Plano de Urbanização UP 11.....	98
Tabela 5.3. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço/m ² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	99
Tabela 5.4. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço/m ² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis referente à área de intervenção do Plano de Urbanização.....	100
Tabela 5.5. Análise comparativa dos montantes de 10% dos valores simplificados destinados a afetação social para as subunidades operativas de planeamento e gestão, considerando o preço do solo/m ² de mercado e o preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, em cada um dos cenários considerados.....	101
Tabela 5.6. Análise comparativa dos montantes de 30% dos valores simplificados destinados a afetação social para as subunidades operativas de planeamento e gestão, considerando o preço do solo/m ² de mercado e o preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, em cada um dos cenários considerados	102
Tabela 5.7. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo transacionado no mercado no concelho de Lagoa	104
Tabela 5.8. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo no concelho de Lagoa decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	105
Tabela 5.9. Valor perequativo médio determinado diretamente, usando o preço/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	107

Tabela 5.10. Valores perequativos mínimos (correspondentes a 20% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos	108
Tabela 5.11. Valores perequativos máximos (correspondentes a 60% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos.....	109
Tabela 5.12. Valores mínimo e máximo da taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes, respetivamente, a 30% e a 60% dos valores de incidência da taxa), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação diretamente para o Plano de Urbanização da UP 11.....	112
Tabela 5.13. Valores mínimo e máximo da taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes, respetivamente, a 30% e a 60% dos valores de incidência da taxa), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o concelho de Lagoa.....	113
Tabela 5.14. Valores mínimos da Taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes a 30% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m ² de mercado e baseado no preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	114
Tabela 5.15. Valores máximos da Taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes a 60% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m ² de mercado e baseado no preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	115
Tabela 6.1. Limites mínimo (20%) e máximo (40%) da contribuição especial aplicada aos empreendimentos turísticos, considerando o preço do solo/m ² na zona de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 baseado nas transações de mercado.....	121
Tabela 6.2. Limites mínimo (20%) e máximo (40%) da contribuição especial aplicada aos empreendimentos turísticos, considerando o preço do solo/m ² na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP	

11 decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....122

Tabela 6.3. Valores mínimos da contribuição especial (correspondentes a 20% do valor das externalidades) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....124

Tabela 6.4. Valores máximos da contribuição especial (correspondentes a 40% do valor das externalidades) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....125

CAPÍTULO 1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento

Este documento visa constituir-se como suporte ao projecto do “Regime Económico-financeiro do Solo e do Ordenamento do Território”, que comenta e complementa, numa perspetiva de aplicação prática, e quantifica sob o ponto de vista económico-financeiro.

O estudo aqui apresentado articula-se, assim, com a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, nomeadamente o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Planos Diretores Municipais e respetivos regulamentos, Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, e outra legislação com incidência sobre o território, nomeadamente o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Esta proposta apresenta a reformulação da Taxa Municipal de Urbanização¹ e o lançamento de um conjunto de instrumentos de gestão territorial com vista a assegurar a sustentabilidade do regime económico-financeiro do solo e do ordenamento do território, e a transparência e equidade na distribuição perequativa dos benefícios e custos que resultam das decisões de planeamento, nomeadamente através:

- Da clarificação das origens de fundos destinados às atividades de urbanização;
- Da clarificação das aplicações de fundos obtidos através dos instrumentos de gestão urbanística e territorial propostos;
- Da avaliação transparente, parametrização objetiva, e cobrança justa aos promotores/construtores dos benefícios resultantes:
 - dos serviços de infraestruturação prestados pelos Municípios (de que usufruem);
 - das mais-valias fundiárias resultantes de decisões de planeamento;

¹ Esta reformulação da Taxa Municipal de Urbanização visa uniformizar o seu cálculo e facilitar a sua aplicação de modo mais equitativo em todo o território nacional.

- Da garantia de uma maior justiça e equidade na distribuição de benefícios e custos resultantes da urbanização entre a população de cada Município e entre as populações dos diferentes Municípios;
- Da necessidade de complementar estas medidas contributivas com incentivos à urbanização e construção, respeitando o direito da propriedade, nomeadamente através de incentivos a operações urbanísticas de interesse municipal.

Com vista ao atingimento destes objetivos são propostas e fundamentadas sob o ponto de vista económico-financeiro:

- A reformulação da Taxa Municipal de Urbanização - que passa a designar-se por Taxa Municipal de Urbanização e Edificação -, que visa assegurar a cobertura dos custos de investimento com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas primárias e secundárias que se tornem necessárias pela modificação da extensão, intensidade ou tipo de utilização do solo decorrente de operações urbanísticas, assegurando a autonomia financeira do Município;
- O lançamento de novos instrumentos de taxação e compensação perequativa dentro de cada município (valor simplificado, valor perequativo médio, taxa sobre empreendimentos especiais, e contribuição especial)

Neste âmbito, o estudo desenvolvido e aqui apresentado consiste:

- Na aplicação das propostas teóricas apresentadas ao estudo de caso do Município de Lagoa em geral, e do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, em particular. Neste município estão em vigor diferentes planos com diferentes incidências territoriais, sendo o Plano de Urbanização aqui analisado constituído por dois Núcleos de Desenvolvimento Turístico – NDT Nascente e NDT Poente – subdivididos, por sua vez, em sub-

unidades operativas de planeamento e gestão destinadas a diferentes tipos de usos turísticos de elevada qualidade²;

- Na simulação dos valores previsíveis potencialmente cobráveis pelos instrumentos de gestão urbanística propostos, de acordo com critérios de parametrização devidamente fundamentados, e considerando diversos cenários de análise;
- Na avaliação dos benefícios e custos para o município de Lagoa decorrentes da aplicação dos instrumentos propostos relativamente à situação atual.

Este documento é, ainda, complementado com um instrumento interativo de atualização e simulação que permite, por um lado, atualizar a informação de base e, por outro, quantificar o impacto exercido sobre os valores potencialmente cobráveis pelos diferentes instrumentos de gestão urbanística propostos, que resultam da alteração de determinados parâmetros (nomeadamente preços/m² de solo, índices de ocupação ou de utilização do solo, e/ou áreas brutas de construção/m² permitidas ou previstas). Ao fundamentar de forma aprofundada os instrumentos de gestão urbanística propostos, e a parametrização dos respetivos indicadores, este instrumento interativo permite robustecer as políticas urbanísticas a seleccionar e a implementar em cada Município.

1.2. Objetivos operacionais

Os objectivos operacionais prosseguidos nesta análise, e aplicados ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, no município de Lagoa, foram os seguintes:

- Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE), e comparação dos valores obtidos com os valores decorrentes da

² Todos os empreendimentos a construir no âmbito dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico da Unidade de Planeamento UP 11 terão de ser de 5 ou de 4 estrelas.

aplicação da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) atualmente em vigor neste município;

- Determinação do valor da edificabilidade/m² média abstrata municipal, de acordo com o estabelecido nos planos territoriais aplicáveis dentro do território municipal;
- Apuramento dos valores das edificabilidades/m² médias concretas decorrentes da intervenção urbanística na zona do Plano de Urbanização em estudo, para as diversas sub-unidades operativas de planeamento e gestão, e para os diversos tipos de usos turísticos previstos, considerando os diferentes parâmetros urbanísticos aplicáveis de acordo com o estabelecido nos respetivos planos territoriais;
- Determinação dos montantes envolvidos na afetação social de mais-valias atribuídas pelos planos, com base no cálculo de valores simplificados médios, valores perequativos médios, e taxa sobre empreendimentos especiais;
- Cálculo do valor das Contribuições Especiais decorrentes da realização de empreendimentos com forte impacto sobre as áreas envolventes, e quantificação das respetivas externalidades.

1.3. Fontes de Informação

Neste estudo foram utilizadas as seguintes fontes de informação:

- Plano Diretor Municipal de Lagoa e respetivo regulamento, e plantas de zonamento e de condicionantes;
- Diferentes instrumentos de planeamento em vigor no concelho de Lagoa (Plano de Urbanização da UP 1; Plano de Urbanização da UP 2; Plano de Urbanização da UP 11; Plano de Urbanização da UP 12; Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura; Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve; Plano da Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve; Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve; Rede Natura 2000; Plano de

Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 8 das Ribeiras do Algarve), e respectivas plantas de zonamento e de condicionantes;

- Grandes Opções do Plano, Orçamentos e Planos Plurianuais de Investimentos do Município de Lagoa (referentes aos anos de 2009, 2010, 2011 e 2012);
- Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagoa, e Regulamento Municipal de taxas relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas, da Câmara Municipal de Lisboa;
- Anuários Estatísticos da Região do Algarve (referentes aos anos de 2008, 2009, 2010 e 2011³ (Anexo):

1.4. Pressupostos

A elaboração deste estudo assentou em preocupações de realismo, clareza, objetividade, rigor, simplicidade de aplicação, e comparabilidade entre diferentes Municípios.

Em relação ao realismo, as propostas apresentadas e quantificadas representam contributos originais e/ou baseados ou adaptados de Planos e Regulamentos Municipais e/ou de boas práticas urbanísticas.

Procurou utilizar-se informação objetiva, rigorosa, credível, comparável, e tão atualizada, quanto possível. No entanto, em termos de comparabilidade intermunicipal, embora haja coerência nos dados recolhidos a partir dos Anuários Estatísticos Regionais, o mesmo não acontece relativamente à informação municipal, que é de carácter diversificado, e apresenta diferentes abordagens, sistematizações e níveis de pormenorização, revestindo-se de formas variadas, sendo frequentemente adotadas terminologias distintas para designar indicadores equivalentes. Isto acontece quer em relação aos Planos territoriais em vigor (e respetivos regulamentos e relatórios), quer em

³ Estes dados correspondem à informação estatística mais recente disponível.

relação às Grandes Opções do Plano e Orçamentos Municipais (nomeadamente Planos Plurianuais de Investimentos)⁴.

Além disso, optou-se por utilizar informação referente a quatro anos e não apenas a um ano nas situações mais sujeitas a flutuações conjunturais, como sejam os investimentos em infraestruturas, os edifícios concluídos e as respetivas áreas brutas de construção, ou as transações de prédios urbanos. Os valores médios anuais destas grandezas são mais realistas, já que traduzem a realidade ocorrida num período temporal mais abrangente⁵. Evitam-se, assim, variações conjunturais decorrentes, nomeadamente, da realização extemporânea de um grande empreendimento, ou de transações de prédios urbanos com valores muito diferentes dos preços médios correntes em cada município.

Adotaram-se, ainda, formas objetivas e universalmente aceites de avaliação fundiária, de determinação de áreas brutas de construção, e de aproximação de custos de infraestruturização.

No que se refere à simplicidade de cálculo, este documento adota um carácter pedagógico que se traduz, nomeadamente:

- Na utilização de fórmulas e procedimentos de cálculo devidamente justificados, concetualmente simples, e de fácil aplicação;
- Na especificação de toda a informação requerida para cada cálculo efetuado, de forma a poder utilizar os diferentes instrumentos de forma autónoma⁶;
- Na explicação pormenorizada do tratamento de dados, e de todos os cálculos prosseguidos para se chegar aos valores finais, requeridos por cada um dos instrumentos urbanísticos propostos;
- Na utilização de diferentes cenários de análise, realçando os valores obtidos através de cada um deles, e sistematizando os resultados de forma comparativa entre os diferentes cenários;

⁴ Houve, assim, necessidade de procurar um nível mínimo de coerência na informação utilizada, e de homogeneização dos cálculos, de modo a permitirem a comparação intermunicipal.

⁵ Atendendo à ordem de grandeza dos indicadores em análise, não se considerou a taxa de inflação, já que a sua influência seria, em média, muito reduzida nos resultados obtidos.

⁶ De notar que muitos dos cálculos estão articulados com dados, indicadores e cálculos devidamente explicados ao longo do presente documento.

- No recurso a processos de cálculo automatizados, tirando partido das novas tecnologias, bem como da cartografia digitalizada disponível.

1.5. Metodologia

O corrente estudo tem um carácter de enquadramento, e o seu objetivo primordial consiste em mostrar que o conjunto de instrumentos de gestão urbanística propostos é sustentável para os Municípios sob o ponto de vista económico-financeiro.

Assim, a análise dos resultados previstos para os diferentes instrumentos de gestão urbanística propostos – no seguimento das abordagens teóricas apresentadas e das simulações anteriormente propostas para outros Municípios - consistiu em identificar, dentro do solo urbano e urbanizável, as áreas (reais ou previstas) correspondentes aos diferentes tipos de usos, e em sistematizar a informação disponível. A aplicação a estas áreas dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, de acordo com os planos territoriais em vigor (ponderada, sempre que necessário, pela percentagem dessas áreas em relação à área urbana ou urbanizável total) possibilita a definição mais rigorosa da edificação permitida, na qual assentam todos os cálculos aqui apresentados.

Efetuuou-se uma análise exaustiva dos planos territoriais em vigor no município de Lagoa, em especial do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, respetivos regulamentos, e mapas de zonamento e de condicionantes (complementados com informação estatística diversa), de modo a comparar:

- Cenários correspondentes a diferentes pressupostos;
- O desempenho e os resultados dos atuais instrumentos com os propostos;
- A aplicabilidade das alternativas metodológicas sugeridas.

Esta abordagem permite mostrar de que modo as propostas efetuadas são sustentáveis no município de Lagoa⁷.

É, ainda, de realçar que, como na maioria dos Municípios portugueses existe cartografia digital - nomeadamente referente às plantas de ordenamento, de zonamento e de condicionantes do respectivo Plano Diretor Municipal, bem como outras plantas (correspondentes a outros planos territoriais em vigor, ou a loteamentos) - as metodologias de cálculo apresentadas neste estudo poderão ser estendidas a outros municípios, numa fase posterior e aquando da implementação da nova legislação ora proposta, de modo a determinar mais rigorosamente os valores cobráveis correspondentes aos diferentes instrumentos de gestão urbanística.

1.6. Operação urbanística estudada

Neste estudo apresentam-se, para os diversos instrumentos de gestão territorial propostos, diferentes simulações aplicadas ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 de Lagoa (Algarve), para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente, e para cada um dos tipos de usos turísticos previstos.

⁷ Bem como noutros municípios em que potencialmente possam vir a ser aplicadas.

CAPÍTULO 2. DETERMINAÇÃO DA EDIFICABILIDADE MÉDIA ABSTRATA/M² NO MUNICÍPIO DE LAGOA (ALGARVE)

2.1. Enquadramento legal e regulamentar do Município de Lagoa

Os instrumentos de planeamento territorial em vigor no município de Lagoa são os seguintes:

- Plano Diretor Municipal de Lagoa⁸
- Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento e Gestão 1 – UP 1 de Ferragudo ao Calvário⁹
- Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística UP 12¹⁰
- Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11¹¹
- Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa¹²
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura¹³
- Plano Regional de Ordenamento do Território PROT - Algarve¹⁴
- Plano da Bacia Hidrográfica (PBH) das Ribeiras do Algarve¹⁵
- Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Algarve¹⁶
- Rede Natura 2000¹⁷

⁸ Resolução do Conselho de Ministros n.º 29/94, de 5 de maio, que sofreu uma primeira alteração através do Aviso n.º 26197/2008, de 31 de outubro, uma segunda alteração por adaptação através do Aviso n.º 3872/2012, de 12 de março, e a primeira retificação através do Aviso 3872/2012 de 12 de março.

⁹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 126/99, de 26 de outubro, revista no Edital 613/2009, de 22 de junho

¹⁰ Declaração n.º 56/2008, de 8 de fevereiro.

¹¹ Aviso n.º 44845/2008, de 22 de fevereiro.

¹² Aviso n.º 11622/2008, de 15 de abril.

¹³ Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril.

¹⁴ Revisão através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, e primeira alteração através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

¹⁵ Decreto Regulamentar n.º 12/2002, de 9 de março.

¹⁶ Decreto Regulamentar n.º 17/2006, de 20 de outubro.

¹⁷ Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 20 de outubro.

- Suspensão parcial do Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Algarve¹⁸
- Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 8 (RH8) – PGBH das Ribeiras do Algarve¹⁹

2.1.1. Plano Diretor Municipal de Lagoa

O Plano Diretor Municipal de Lagoa (que abrange toda a área do concelho) tem como objectivos (artigo 3º): (i) implementar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento equilibrado na perspetiva social e económica; (ii) definir princípios, regras de uso, ocupação e transformação do solo visando a racionalidade na utilização dos espaços; e (iii) promover uma criteriosa gestão de recursos, salvaguardando o património natural e cultural da área do concelho e garantindo a melhoria da qualidade de vida da sua população.

Os aglomerados urbanos existentes são constituídos pelas áreas urbanas e urbanizáveis delimitadas na planta de ordenamento (artigo 13º do Regulamento do Plano Diretor Municipal): Lagoa; Estômbar; Porches; Aldeia de Luís Francisco; Ferragudo; Corgos; Bela Vista; Parchal; Mexilhoeira da Carregação; Pateiro; Calvário; Carvoeiro; Poço Partido; Sobral; e Torrinha.

As áreas do território do concelho de Lagoa susceptíveis de alteração de uso estão delimitadas nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão (Artigo 14º):

- UP 1 – Ferragudo, Corgos, Bela Vista, Parchal, Mexilhoeira da Carregação, Pateiro e Calvário;
- UP 2 – Estômbar;
- UP 3 – Lagoa
- UP 4 – Porches;
- UP 8 – Carvoeiro;

¹⁸ Portaria nº 78/2013, de 19 de fevereiro.

¹⁹ Resolução do Conselho de Ministros nº 16-E/2013, de 22 de março.

- UP 9 – Poço Partido;

As operações de loteamento urbano localizadas nas áreas urbanizáveis que se destinem à implantação de equipamentos necessários de uso e de interesse público, e visando a expansão urbana, devem ser precedidas de planos de urbanização ou de pormenor (respeitando os parâmetros urbanísticos estabelecido no Artigo 17º).

As zonas de ocupação turística são constituídas pelas áreas efetivamente ocupadas por empreendimentos turísticos ou por construções da mesma natureza (aprovadas pelas entidades públicas competentes), e também pelas áreas intersticiais que, devido à sua aptidão, ficam afetadas à construção, edificação e outros empreendimentos com interesse para o sector do turismo (Artigo 18º).

As Unidades de Planeamento correspondentes a estas zonas (delimitadas no Artigo 19º) são as seguintes:

- UP 7 – área situada entre o Lageal e Carvoeiro;
- UP 10 – área situada entre o Carvoeiro e Alfanzina;
- UP 13 – área situada entre o Vale do Engenho e o limite nascente do Concelho de Lagoa.

Os parâmetros urbanísticos máximos a respeitar na construção de hotéis, estalagens e hotéis-apartamentos²⁰ nas zonas de ocupação turística (artigo 21º) são os seguintes:

- Coeficiente de ocupação do solo (COS):
 - Empreendimentos de luxo (5 e 4 estrelas): COS = 0,50
 - Empreendimentos de outras categorias: COS = 0,40
- Coeficiente de afetação do solo: CAS = 0,15
- Coeficiente de impermeabilização do solo: CIS = 0,30
- Altura máxima das construções:
 - Empreendimentos de luxo (5 e 4 estrelas): 13,5 m
 - Empreendimentos de outras categorias: 12,5 m

²⁰ Estes estabelecimentos hoteleiros são classificados nos grupos 1, 4 e 6, respetivamente do artigo 12º do Decreto-Lei nº 328/86, de 30 de setembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei nº 149/88, de 27 de abril).

Os parâmetros urbanísticos máximos a respeitar pelos restantes estabelecimentos hoteleiros previstos no Decreto-Lei nº 328/86, de 30 de Setembro, são os seguintes:

- COS = 0,20
- CAS = 0,15
- CIS = 0,25
- Altura máxima das construções = 6,5 m

As parcelas de terrenos inseridas nas zonas de ocupação turística que se destinem a moradias unifamiliares, terão de respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- COS = 0,15
- CAS = 0,10
- CIS = 0,15
- Altura máxima das construções = 6,5 m

As áreas de aptidão turística – núcleos de desenvolvimento turístico são caracterizadas no capítulo VI. A localização e delimitação das unidades operativas de planeamento e gestão visando a implementação de núcleos de desenvolvimento turístico é a seguinte (artigo 32º):

- UP 5 – área situada entre o Vale da Areia e a Ponta do Altar;
- UP 6 – área situada entre a praia dos Caneiros e o Lageal;
- UP 11 – área situada entre Alfanzina e Caramujeira;
- UP 12 – área situada entre a Caramujeira e a Senhora da Rocha

As áreas de aptidão turística são consideradas como espaços não urbanizáveis até à aprovação dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico, adotando, conseqüentemente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo definido na planta de ordenamento, planta de condicionantes, e Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa (ponto 2. do artigo 32º) No entanto, logo após a aprovação dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico, a área por eles abrangida fica sujeita ao disposto no artigo 36º do presente regulamento, ficando as restantes áreas sujeitas ao estabelecido no Plano Diretor Municipal (ponto 3. do artigo 32º).

Os núcleos de Desenvolvimento Turístico poderão ocupar até 25% das Áreas de Aptidão Turística (ponto 4. do artigo 32º).

A Área de Aptidão Turística UP 11 integra as seguintes categorias de áreas (artigo 34º):

- Área turística existente de Benagil;
- Áreas ocupadas com moradias isoladas dispersas;
- Áreas naturais de nível 1;
- Áreas naturais de nível 2

A implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico obedece às seguintes regras (artigo 36º):

- Estes núcleos não podem integrar áreas pertencentes a parques ou reservas naturais;
- Os empreendimentos a criar deverão ter elevada qualidade e interesse turístico (nomeadamente em termos arquitetónicos e de integração ambiental), devendo ser complementados com equipamentos de lazer dimensionados de acordo com o número de camas instaladas²¹;
- Os empreendimentos a criar deverão destinar-se exclusivamente a usos turísticos;
- Nas áreas envolventes aos núcleos de desenvolvimento turístico não poderão estar previstos usos ou ocupações que não sejam compatíveis com um turismo de qualidade;
- O empreendimento deverá suportar os custos das infraestruturas internas e de ligação às infraestruturas municipais existentes nos locais indicados pelo município devendo, ainda, compartilhar os custos com os sistemas gerais (de acordo com taxas específicas);
- Cada Núcleo de Desenvolvimento Turístico poderá ser constituído por um ou mais empreendimentos, embora estes devam estar articulados por uma rede coerente de infraestruturas (incluindo viárias), podendo existir infraestruturas e equipamentos comuns ou de utilização comum;

²¹ Respeitando a legislação em vigor para o sector.

- Cada núcleo poderá desenvolver-se numa parcela ou prédio, ou num conjunto de parcelas ou prédios que pertençam à mesma Área de Aptidão Turística.

Além disso, os Núcleos de Desenvolvimento Turístico ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos cumulativos em termos de implantação:

- A área urbanizável em cada Núcleo de Desenvolvimento Turístico não poderá exceder 30% da área total desse núcleo;
- A área urbanizável referida na alínea anterior fica sujeita aos parâmetros urbanísticos e restantes disposições aplicáveis às zonas de ocupação turística;
- A estrutura urbana e as construções deverão estar concentradas ou nucleadas de modo a evitar o alastramento urbano;
- Nenhum núcleo poderá ser implementado em área inferior a 25 hectares da Área de Aptidão Turística;

2.1.2. Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11

A partir do Regulamento do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 sabe-se que:

- Na área de intervenção da UP 11 o solo pode ser classificado como solo urbano (que integra solo urbanizado e solo cuja urbanização é possível programar) e solo rural (artigo 17º);
- As áreas de implantação correspondem à área do piso térreo (artigo 18º);
- O solo urbanizado corresponde às áreas urbanas ou urbano/turísticas existentes fora dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico definidos nos termos do Plano Diretor Municipal de Lagoa e incluem: (i) a área urbana consolidada de Benagil, (ii) a área urbano/turística a norte da Praia do Carvalho (Clube Atlântico); e (iii) as duas áreas urbano/turísticas junto a Alfanzina, sendo a mais extensa a norte e a outra a sul (artigo 36º)
 - Nas áreas classificadas como solo urbanizado para as quais existam operações de loteamento eficazes, o regime de

edificabilidade rege-se pela regulamentação que constar do respectivo alvará (ponto 1. do artigo 36º);

- Nas parcelas onde não exista qualquer operação de loteamento licenciada podem-se construir novas edificações a destinar a moradias unifamiliares, ou a usos turísticos, com ou sem comércio e serviços integrados, ficando sujeitos aos seguintes parâmetros e demais legislação aplicável:
 - Índice de utilização máximo $\leq 0,15$;
 - Percentagem máxima de ocupação do terreno $\leq 10\%$;
 - Índice de impermeabilização máximo $\leq 0,15$;
 - Satisfação das necessidades de estacionamento privado no interior da parcela, de acordo com o dimensionamento referido no presente regulamento.
- O solo cuja urbanização é possível programar corresponde às novas áreas turísticas, localizadas integralmente no interior dos dois Núcleos de Desenvolvimento Turístico: NDT Nascente e NDT Poente (artigo 38º)
 - O valor global da área de solo cuja urbanização é possível programar não poderá exceder 30% do valor da área total dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (ponto 2. do artigo 38º);
 - O Núcleo de Desenvolvimento Turístico Nascente corresponde a uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão que se organiza nas sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão N1 e N2 (ponto 3. do artigo 38º);
 - O Núcleo de Desenvolvimento Turístico Poente corresponde a uma Unidade operativa de Planeamento e Gestão que se organiza nas duas sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão P1 e P2 (ponto 4. do artigo 38º).
- Todos os empreendimentos a implantar no solo cuja urbanização é possível programar referente a cada Núcleo de Desenvolvimento Turístico terão de ser de categoria de quatro estrelas ou superior (artigo 39º)

- O número máximo de camas a afetar à exploração turística é de 1 720 nos dois Núcleos de Desenvolvimento Turístico, correspondendo a um máximo de 1 279 camas localizadas no Núcleo de Desenvolvimento Turístico Nascente, e a um máximo de 441 camas localizadas no Núcleo de Desenvolvimento Turístico Poente (artigo 40º)
- No que se refere ao regime de edificabilidade (artigo 41º):
 - Em solo cuja urbanização é possível programar, na área abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura, apenas são admitidas edificações destinadas a estabelecimentos hoteleiros do grupo dos hotéis, e/ou equipamentos de índole turística (à exceção da área representada na planta de zonamento como “zona *nonaedificandi*” no NDT Nascente, onde não é admitida edificação) (ponto 1. do artigo 41º);
 - O regime de edificabilidade do solo cuja urbanização é possível programar localizado em Núcleos de Desenvolvimento Turístico corresponde às disposições aplicáveis às respetivas sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, em função das classificações admitidas dos empreendimentos turísticos (ponto 2. do artigo 41º);
 - Os estabelecimentos hoteleiros do grupo hotel, hotel-apartamento e estalagem (com as categorias de 4 ou 5 estrelas) devem respeitar os seguintes parâmetros (ponto 5. do artigo 41º)
 - Densidade populacional máxima ≤ 100 hab/ha;
 - Índice de construção bruto máximo $\leq 0,50$;
 - Índice de implantação bruto máximo $\leq 0,15$;
 - Índice de impermeabilização bruto máximo $\leq 0,30$
 - Os meios complementares de alojamento (com a categoria de 4 ou de 5 estrelas) do tipo aldeamento turístico, devem respeitar os seguintes parâmetros (ponto 6. do artigo 41º):

- Densidade populacional máxima ≤ 60 hab/ha;
 - Índice de construção bruto máximo $\leq 0,20$;
 - Índice de implantação bruto máximo $\leq 0,15$;
 - Índice de impermeabilização bruto máximo $\leq 0,25$
- São constituídas duas unidades de execução - NDT Nascente; e NDT Poente - para efeitos de execução do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, em função das características específicas atuais de ocupação do solo e do ambiente, e da necessidade de se adoptarem soluções concretas de planeamento e gestão para a sua transformação ou preservação (artigo 59º):
 - A soma das áreas totais afetadas ao conjunto dos dois NDT (997 737 m²) não deverá exceder 25% da área total da Unidade de Planeamento UP 11 do Plano Diretor Municipal de Lagoa (área total de 4 016 158 m²) (ponto 2. do artigo 59º).
 - A área do NDT Nascente é de 741 890 m², e são aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos (artigo 62º):
 - Área urbanizável máxima 221 050 m²;
 - Área de implantação máxima 33 157,5 m²;
 - Área impermeabilizável máxima 50 762,5 m²;
 - Área bruta de construção máxima 71 210 m²;
 - Número máximo de camas 1 279 camas.
 - A área do NDT Poente é de 255 847 m², sendo aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos (artigo 65º):
 - Área urbanizável máxima 76 754 m²;
 - Área de implantação máxima 11 513 m²;
 - Área impermeabilizável máxima 17 693 m²;
 - Área bruta de construção máxima 24 650 m²;
 - Número máximo de camas: 441 camas.
 - O índice médio de utilização (IMU) (ponto 1. do artigo 68º) é de 0,0972 para o NDT nascente, e de 0,1014 para o NDT Poente:
 - O direito abstrato de edificar é determinado pelo produto do índice médio de utilização (IMU) pela área da parcela (ponto 2. do artigo 68º);

- No caso de já existir edificação na parcela contida num dos NDT delimitados na planta de zonamento, a dimensão da área de construção existente é subtraída ao direito abstrato de edificar (ponto 3. do artigo 68º);
- O índice de cedência médio (ICM) (ponto 1. do artigo 69º) é de 0,1475 m² por cada m² de área bruta de construção correspondente ao direito abstrato de edificar no NDT Nascente, e de 0,1826 m² por cada m² de área bruta de construção correspondente ao direito abstrato de edificar no NDT Poente (ponto 2. do artigo 69º);
- A área de cedência abstracta referente a cada parcela resulta da multiplicação do índice de cedência médio (ICM) pelo direito abstracto de edificar (ponto 3. do artigo 69º).
- No que se refere à repartição dos custos ou encargos de urbanização (artigo 70º):
 - O montante global de comparticipação devida dos custos ou encargos de urbanização referente a cada um dos proprietários é determinado pelo produto do encargo unitário pelo direito abstrato de edificar (ponto 1. do artigo 70º);
 - Para efeitos de perequação, o encargo unitário com as obras de urbanização no NDT Nascente é de 135,16 € por cada metro quadrado de área bruta de construção correspondente ao direito abstracto a edificar (ponto 2. do artigo 70º);
 - Para efeitos de perequação, o encargo unitário com as obras de urbanização no NDT Poente é de 137,05 € por cada metro quadrado de área bruta de construção correspondente ao direito abstrato a edificar (ponto 2. do artigo 70º).
- As áreas mínimas de cedência destinadas a integrar o Domínio Público Municipal são de 10 500 m² no NDT Nascente, e 4 500 m² no NDT Poente, e correspondem às áreas destinadas à rede viária Municipal (artigo 73º).

2.1.3. Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística UP 12

O solo urbano na Área de Aptidão Turística na Unidade de Planeamento UP 12 é constituído por terrenos em que é possível identificar conjuntos edificados consolidados e por terrenos que, devido à sua aptidão, possam ser afetos a áreas turísticas mediante programação da sua urbanização, e que constituem os núcleos de desenvolvimento turístico (NDT) (artigo 16º do Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística na Unidade de Planeamento UP 12).

As categorias de solo urbano (tipificadas no Artigo 17º) delimitadas na Planta de Zonamento são as seguintes: (i) solo urbanizado; (ii) solo cuja urbanização seja possível programar; e (iii) estrutura ecológica urbana.

No solo urbanizado - que é constituído por conjuntos edificados dotados de algum nível de urbanização (artigo 18º) - não são permitidas quaisquer intervenções para além da melhoria de infraestruturas, sendo proibida a sua ampliação bem como a ampliação dos fogos neles edificados (artigo 19º).

O solo rural reparte-se pelas seguintes categorias: (i) espaço agrícola; (ii) espaço de transição; (iii) espaço natural; e (iv) áreas turísticas complementares dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (artigo 8º).

O espaço de transição corresponde a zonas de construção dispersa (artigo 11º), a ele sendo aplicáveis as regras de edificação definidas no Artigo 12º.

O Solo cuja Urbanização seja possível Programar (Secção II) corresponde às Áreas Turísticas Edificáveis (ATE) dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (Artigo 20º), sendo aplicáveis os artigos 22º a 27º deste regulamento.

Os empreendimentos turísticos a implantar nas áreas Turísticas Edificáveis (ATE) deverão obedecer aos seguintes indicadores urbanísticos (artigo 27º) :

- Deverão adotar as tipologias de hotéis, hotéis-apartamentos e estalagens de 4 e 5 estrelas, e aldeamentos turísticos (ponto 1. do artigo 27º);

- Para os hotéis, hotéis-apartamentos e estalagens de 4 e 5 estrelas aplicam-se os seguintes indicadores (ponto 2. do artigo 27º):
 - Densidade populacional (Dp) \leq 100 hab/ha;
 - Índice de construção (Ic) máximo: 0,50;
 - Índice de implantação (Ii) máximo: 0,15;
 - Índice de impermeabilização (Iimpz) máximo: 0,30.
- Para os aldeamentos turísticos aplicam-se os seguintes indicadores (ponto 5. do artigo 27º):
 - Densidade populacional (Dp) \leq 60 hab/ha;
 - Índice de construção (Ic) máximo: 0,20;
 - Índice de implantação (Ii) máximo: 0,15;
 - Índice de impermeabilização (Iimpz) máximo: 0,25

Há dois Núcleos de Desenvolvimento Turístico que estão implantados na área de aptidão turística UP 12 (artigo 22º) - NDT A e NDT B -, que integram, para além das áreas turísticas edificáveis, os espaços em solo rural definidos como áreas turísticas complementares.

2.1.4. Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 1

A Unidade de Planeamento UP 1 abrange os aglomerados urbanos de Ferragudo, Corgos, Bela Vista, Parchal, Mexiolheira da Carregação, Pateiro e Calvário).

Nesta Unidade de Planeamento os espaços urbanos classificam-se em (i) espaços urbanos de interesse cultural; (ii) espaços urbanos consolidados; (iii) espaços urbanos a completar; e (iv) espaços urbanos a renovar (artigo 4º- Espaços urbanos: âmbito e classificação)

Os espaços urbanos de interesse cultural são constituídos pelos núcleos genéticos de Ferragudo e Mexiolheira da Carregação (artigo 5º).

A construção a erigir em parcela destacada, ou a construção prevista em áreas abrangidas por Plano de Pormenor ou projeto de loteamento nos Espaços urbanos a completar terão de respeitar os parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento para as unidades

operativas de planeamento e gestão onde aqueles espaços se inserem (Artigo 7º).

A construção a erigir em parcela destacada, ou a construção prevista em áreas abrangidas por plano de pormenor nos espaços urbanizáveis terá, também, de respeitar os parâmetros urbanísticos definidos pelo presente regulamento para as unidades operativas de planeamento e gestão onde aqueles espaços se inserem (Artigo 9º).

As Subunidades operativas de planeamento e gestão em que se subdivide a Unidade de Planeamento UP 1 são as seguintes: SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7 e SP8 (artigo 20º). Nas subunidades operativas de planeamento e gestão as áreas objeto de Plano de Pormenor ou projeto de loteamento - espaços urbanos a completar e a renovar e espaços urbanizáveis – sempre que se destinem predominantemente à habitação, classificam-se em cinco níveis, em função da respetiva densidade populacional:

- Nível A: 60 habitantes/hectare
- Nível B: 80 habitantes/hectare
- Nível C: 100 habitantes/hectare
- Nível D: 120 habitantes/hectare
- Nível E: 150 habitantes/hectare

2.1.5. Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 3

A área de intervenção do Plano de Urbanização de Lagoa é o perímetro urbano da cidade de Lagoa, com uma superfície de 257,24 hectares, isto é 2 572 500 m² (artigo 1º do Plano de Urbanização da cidade de Lagoa).

A superfície do terreno, sempre que abranja a totalidade de uma unidade operativa de planeamento e gestão, designa-se por superfície total sendo subdividida, quanto ao uso, em: (i) superfície destinada prioritariamente a habitação; (ii) superfície destinada prioritariamente a atividades económicas; (iii) superfície destinada a equipamentos de utilização coletiva; e (iv) superfície destinada a estrutura verde (artigo 4º).

O solo urbanizado é constituído por (artigo 10º): (i) zonas habitacionais a manter e a colmatar/renovar; (ii) zonas de atividades económicas (indústria, comércio e serviços); (iii) áreas de equipamentos (existentes e programados); e (iv) espaços canais das vias existentes. No que se refere ao solo cuja urbanização é possível programar, consideram-se as seguintes categorias de uso do solo: (i) zonas habitacionais (a manter); (ii) zonas de atividades económicas; (iii) áreas de equipamentos propostos; e (iv) espaços canais destinados a novas vias estruturantes. A estrutura ecológica urbana é constituída pelo conjunto de espaços verdes e outros espaços abertos contidos.

A secção III identifica as Zonas habitacionais envolventes do núcleo antigo; e a Subsecção I as Zonas habitacionais consolidadas HBC 1, HBC 2, HBC 3, HBC 4, HBC 5 e HBC 6.

A zona habitacional consolidada HBC1 tem uma superfície total de 14,30 hectares, e está sujeita à aplicação do artigo 28º deste regulamento enquanto não houver plano de pormenor em vigor. Além disso, às áreas sobrepostas com o Aproveitamento Hidroagrícola da Silves, Lagoa e Portimão das zonas HBC 2 e HBC 6 aplica-se o artigo 6º deste regulamento.

As zonas habitacionais consolidadas – que envolvem em coroa o núcleo antigo da cidade, do qual se diferenciam pela tipologia das edificações (artigo 25º) - são as seguintes:

- HBC 2: tem uma área total de 13,35 hectares, sendo constituída a norte por uma subzona habitacional unifamiliar (com edifícios de 2 pisos), e a sul conjunto de edifícios multifamiliares (com 6 pisos);
- HBC 3: tem uma área total de 4,26 hectares, sendo constituída por uma zona habitacional com predomínio de equipamentos de uso colectivo;
- HBC 4: tem uma área total de 25,63 hectares, e consiste numa zona sem preenchimento programado e licenciado, com predomínio de habitação multifamiliar, apresentando uma reserva para equipamentos coletivos programados, auditório municipal, posto da GNR, jardim público, e escola de segurança rodoviária;

- HBC 5: tem uma área total de 11,69 hectares, e consiste numa zona habitacional preenchida com moradias unifamiliares com dois pisos, com um posto de abastecimento de combustíveis e com um estabelecimento comercial programado;
- HBC 6: apresenta uma área total de 12,24 hectares, sendo constituída por uma zona com predomínio habitacional onde se localiza a sede de uma cooperativa agrícola. Nesta zona não é permitido crescimento habitacional.

2.2. Metodologia para a determinação da edificabilidade média abstracta/m² do Município de Lagoa

Dentro deste enquadramento legal e regulamentar, a metodologia seguida para a determinação da edificabilidade média abstracta²²/m² do Município de Lagoa assenta na consideração de duas zonas principais no território concelhio: uma que se destina a fins turísticos e outra a fins urbanos, de equipamentos e espaços verdes, e industrial. Em cada uma destas zonas as edificabilidades/m² são calculadas, por sua vez, nas unidades de planeamento em que há Planos de Urbanização aprovados, e noutras zonas delimitadas, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos nos instrumentos de planeamento aplicáveis:

- Na zona turística do Concelho de Lagoa consideram-se as seguintes subzonas:
 - Unidade de Planeamento UP 11, à qual se aplica o Plano de Urbanização da UP 11;
 - Unidade de Planeamento UP 12, à qual se aplica o Plano de Urbanização da UP 12;

²² Neste estudo utiliza-se o conceito de edificabilidade abstracta/m² que consiste no índice médio de utilização, dado pelo quociente entre a área total de construção (dos edifícios construídos e a construir) e a superfície da área de intervenção do Plano, coincidente com o Coeficiente de Ocupação do solo para a área de intervenção. Ou seja, a edificabilidade média abstracta municipal/m² representa a área bruta (expressa em m²) que os instrumentos de planeamento territorial em vigor permitem construir por m² de solo em determinada área de intervenção.

- Restante área destinada a usos turísticos, à qual se aplica o Plano Diretor Municipal de Lagoa
- Na zona destinada a usos urbanos, equipamentos e espaços verdes, e usos industriais consideram-se as seguintes subzonas:
 - Unidade de Planeamento UP 1, à qual se aplica o Plano de Urbanização da UP 1;
 - Unidade de Planeamento UP 3, à qual se aplica o Plano de Urbanização da UP 3;
 - Restante área destinada a usos urbanos, de equipamentos e espaços verdes, e usos industriais (subdividida, por sua vez: (i) nas aldeias de Luís Francisco, Sobral e Torrinha; (ii) nos aglomerados urbanos do Carvoeiro e do Poço Partido), e (iii) na restante área), à qual se aplica o Plano Diretor Municipal de Lagoa

2.2.1. Determinação da edificabilidade/m² na área turística do concelho de Lagoa

As Zonas de Ocupação Turística definidas no Plano Diretor Municipal de Lagoa (artigo 19º) integram as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão (não há Planos de Urbanização aprovados para nenhuma destas Unidades de Planeamento):

- UP 7 – área situada entre o Lageal e Carvoeiro;
- UP 10 – área situada entre o Carvoeiro e Alfanzina;
- UP 13 – área situada entre o Vale do Engenho e o limite nascente do concelho de Lagoa.

As Áreas de Aptidão Turística definidas no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa (artigo 32º) integram as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

- UP 5 – área situada entre o Vale da Areia e a Ponta do Altar (cujo Plano de Urbanização não está aprovado);
- UP 6 – área situada entre a praia dos Caneiros e o Lageal (cujo Plano de Urbanização não está aprovado);

- UP 11 – área situada entre Alfanzina e Caramujeira;
- UP 12 – área situada entre a Caramujeira e a Senhora da Rocha

Atendendo a que não há Planos de Urbanização em vigor nas UP 5, 6, 7, 10 e 13, a estas Unidades de Planeamento aplica-se o que está definido no Plano Diretor Municipal. Às Unidades de Planeamento UP 11 e UP 12 aplicam-se as disposições normativas constantes dos respetivos Planos de Urbanização.

2.2.1.1. Determinação da edificabilidade/m² da UP 11

O solo cuja urbanização é possível programar corresponde às novas áreas turísticas localizadas dentro dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente previstos (artigo 38º do Regulamento do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11).

Conforme referido anteriormente (artigo 62º), a área do NDT Nascente é de 741 890 m², e a respetiva área bruta de construção máxima é de 71 210 m², o que conduz a uma edificabilidade média de 0,0960 m² de área bruta de construção/m² de solo.

A área do NDT Poente, conforme analisado anteriormente, é de 255 847 m², e a área bruta de construção máxima é de 24 650 m² (artigo 65º), o que conduz a uma edificabilidade média/m² de 0,0963 m² de área bruta de construção/m² de solo²³.

O solo urbanizado corresponde às áreas urbanas ou urbano-turísticas existentes fora dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (artigo 36º), e inclui:

- A área urbana consolidada de Benagil;
- A área urbano/turística a norte da Praia do Carvalho (Clube Atlântico);

²³ Estas edificabilidades/m² são ligeiramente diferentes dos valores especificados no artigo 68º referentes aos índices médios de utilização nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente. No entanto os valores adotados no presente estudo são usados em coerência com o raciocínio seguido e com o cálculo das restantes edificabilidades/m² aqui apresentadas.

- As duas áreas urbano/turísticas junto a Alfanzina (uma localizada mais a norte e a outra mais a sul).

Neste contexto, mediu-se a área de solo urbanizado nestes três núcleos, recorrendo à Base Geográfica de Referenciação de Informação do Instituto Nacional de Estatística²⁴.

Solo urbanizado	Área (m ²)
Benagil	35.000
Área a norte da Praia do Carvalho (Clube Atlântico)	130.000
Áreas urbano-turísticas de Alfanzina:	
. A Norte	60.000
. A Sul	10.000
Total	235.000

Tabela 2.1. Áreas de solo urbanizado do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11

Aplica-se neste caso (de acordo com o artigo 36º), o índice de utilização máximo de 0,15 m² de área bruta de construção por m² de solo.

Na Tabela 2.2. sistematiza-se o cálculo dos valores das edificabilidades/m² total e das diferentes sub-unidades operativas de planeamento e gestão, e para os diferentes tipos de usos turísticos da Unidade de Planeamento UP 11 (estes valores estão sistematizados na Tabela 2.3.):

	Identificação das áreas turísticas edificáveis (sub-UOPG)	Áreas turísticas edificáveis (solo cuja urbanização é possível programar)	Tipologias de empreendimentos turísticos (nota)	Índice de construção bruto	Área bruta de construção (m ²)	Área bruta de construção total (m ²)	Área da zona de intervenção (m ²)	Edificabilidade/m ² (m ² de área bruta de construção/m ² de solo)
NDT Nascente	N.1	30.000	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	0,5	15.000	71.210	741.890	0,0960
	N.2	191.050	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	0,5	56.210			
			Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	0,2				
NDT Poente	P. 1	10.000	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	0,5	5.000	24.650	255.847	0,0963
	P. 2	66.754	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	0,5	19.650			
			Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	0,2				
Solo urbanizado da UP 11		235.000		0,15	35.250	35.250	235.000	0,1500
Restante área da UP 11						0	2.783.421	0,0000
Total da Unidade de Planeamento UP 11						131.110	4.016.158	0,0326

Tabela 2.2. Cálculo da edificabilidade/m² na Unidade de Planeamento UP

11

²⁴ Esta ferramenta foi utilizada ao nível d lugar estatístico (secção).

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ² de cada zona
NDT Nascente	741.890	71.210	0,0960
NDT Poente	255.847	24.650	0,0963
Solo urbanizado da UP 11	235.000	35.250	0,1500
Restante área da UP 11	2.783.421	0	0,0000
Área total da UP 11	4.016.158	131.110	0,0326

Tabela 2.3. Edificabilidade/m² total e respetivas componentes na Unidade de Planeamento UP 11

Conclui-se que a edificabilidade na Unidade de Planeamento UP 11 é de 0,0326 m² de área bruta de construção/m² de solo.

2.2.1.2. Determinação da edificabilidade/m² da UP 12

De acordo com o quadro regulamentar especificado no regulamento do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 12, a área bruta de construção total máxima admitida no NDT A é de 46 826 m², sendo de 405 434 m² a área da correspondente zona de intervenção, o que conduz a uma edificabilidade de 0,1155 m² de construção/m² de solo.

No NDT B, por seu turno, a área bruta de construção total máxima admitida é de 27 114 m², sendo de 251 898 m² a respetiva área de intervenção, o que conduz a uma edificabilidade de 0,1076 m² de área bruta de construção/m² de solo.

Na Tabela 2.4. sistematiza-se o cálculo dos valores das edificabilidades/m² total e das diferentes sub-unidades operativas de planeamento e gestão, e para os diferentes tipos de usos turísticos da Unidade de Planeamento UP 12 (estes valores estão sistematizados na Tabela 2.5.):

		Identificação das áreas turísticas edificáveis	Áreas turísticas edificáveis (solo cuja urbanização é	Tipologias de empreendimentos turísticos	Índice de construção bruto	Área bruta de construção (m2)	Área bruta de construção total (m2)	Área da zona de intervenção (m2)	Edificabilidade (m2 de área bruta de construção/m2 de solo)
UP 12	NDT A	ATE - A1	30.000	Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. E Estalagens)	0,5	15.000	46.826	405.434	0,1155
			24.500	Aldeamento Turístico	0,2	4.900			
		ATE - A2	30.000	Hotel 5 estrelas	0,5	15.000			
			15.000	Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. E Estalagens)	0,5	7.500			
			22.130	Aldeamento Turístico	0,2	4.426			
	NDT B	ATE - B	40.000	Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. E Estalagens)	0,5	20.000	27.114	251.898	0,1076
			35.570	Aldeamento Turístico	0,2	7.114			
			Restante área da UP 12		1.971.996	Espaço de transição			

Tabela 2.4. Cálculo da edificabilidade/m² na Unidade de Planeamento UP 12

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ² de cada zona
NDT A	405.434	46.826	0,1155
NDT B	251.898	27.114	0,1076
Restante área da UP 12	1.971.996	492.999	0,2500
Área total da UP 12	2.629.328	566.939	0,2156

Tabela 2.5. Edificabilidade/m² total e respetivas componentes na Unidade de Planeamento UP 12

Conclui-se que a edificabilidade da Unidade de Planeamento UP 12 é de 0,2156 m² de área bruta de construção/m² de solo.

2.2.1.3. Determinação da edificabilidade/m² da área turística

Conforme referido anteriormente, as zonas de ocupação turística estão caracterizadas no artigo 18º do regulamento do Plano Diretor Municipal, sendo identificadas no artigo 19º como UP 7, UP 10, e UP 13.

No artigo 32º deste regulamento caracterizam-se as áreas de aptidão turística, sendo as mesmas delimitadas no artigo 34º como UP 5, UP 6, UP 11 e UP 12.

Como apenas estão em vigor os Planos de Urbanização para as unidades de Planeamento UP 11 e UP 12, às restantes unidades de planeamento afetas a utilizações turísticas aplica-se o que está definido no regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa.

As áreas destinadas a usos turísticos especificadas no Plano Municipal de Ordenamento do Território de Lagoa são de 772 hectares, isto é, 7 720 000 m². Atendendo a que as áreas de intervenção da UP 11 e da UP 12 são de 4 016 158 m², e de 2 629 328 m², respectivamente, a área restante afeta a usos turísticos ascende a 1 074 514 m².

De acordo com o PDM, nas zonas de ocupação turística (artigo 21º) o COS para empreendimentos de luxo (4 e 5 estrelas) é de 0,5 e para os restantes empreendimentos é de 0,4, sendo de 0,15 para as moradias unifamiliares²⁵.

Conclui-se ser de 0,1391 m² de área bruta de construção/m² de solo a edificabilidade abstracta/m² nas zonas afetadas a usos turísticos (Tabela 2.6.):

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ² de cada zona
UP 11	4.016.158	131.110	0,0326
UP 12	2.629.328	566.939	0,2156
Área restante para usos turísticos	1.074.514	376.080	0,3500
Área total destinada a usos turísticos	7.720.000	1.074.129	0,1391

Tabela 2.6. Edificabilidade/m² total e respetivas componentes da área total afeta a usos turísticos do concelho de Lagoa

2.2.2. Determinação da edificabilidade/m² na área destinada a usos urbanos, equipamentos e espaços verdes e industrial do concelho de Lagoa

2.2.3.1. Determinação da edificabilidade/m² da UP 1

Começaram por se medir em mapa as áreas de cada subunidade operativa de planeamento e gestão, recorrendo à Base Geográfica de

²⁵ Neste estudo considerou-se a edificabilidade para a restante área afeta a usos turísticos não inserida nas Unidades de Planeamento UP 11 e UP 12 de 0,35, que corresponde a considerar a ocupação turística igualmente repartida percentualmente entre os empreendimentos de luxo, os restantes empreendimentos e as moradias unifamiliares.

Referenciação de Informação disponibilizada online pelo instituto Nacional de Estatística.

A SP 1 - situa-se no extremo norte-nascente da UP1 na freguesia de Estômbar, e identifica-se com o núcleo urbano "Calvário". Inclui espaços urbanos consolidados, espaços urbanos a completar de nível D e espaços verdes que integram a estrutura verde principal. Prevê-se a ocupação dos espaços urbanos a completar de nível D por habitação, comércio, serviços e equipamentos. O cálculo da edificabilidade/m² na SP 1 conduziu aos seguintes valores (Tabela 2.7.):

SP1	Área de intervenção (m ²)	COS máximo	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Espaços urbanos a completar de nível D (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	280.000	0,52	98.000	50.960	0,1820

Tabela 2.7. Edificabilidade/m² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 1

A SP 2 situa-se no extremo norte da UP1, entre a linha de caminho de ferro e o Rio Arade. Está incluída na freguesia de Estômbar e na recente freguesia do Parchal. Engloba a quase totalidade do núcleo urbano da Mexiolheira da Carregação (do qual é excluído apenas o espaço urbano de interesse cultural), e a parte norte do núcleo urbano do Parchal. Inclui espaços urbanos consolidados e a completar de nível C, espaços urbanos a renovar de nível B, espaços urbanizáveis de nível C, espaços industriais, e espaços verdes da estrutura verde principal. Prevê-se a ocupação dos espaços urbanos a completar de nível C por habitação, comércio, serviços e equipamentos. Prevê-se, ainda, a ocupação alternativa do espaço urbano a renovar de nível B por habitação, comércio, serviços e equipamentos (no caso de se manter o uso atual), ou por indústria, armazenagem e serviços (no caso de alteração do uso atual da área). O cálculo da edificabilidade/m² na SP 1 conduziu aos seguintes valores, considerando que o espaço urbano a renovar de nível B mantém o uso actual (Tabela 2.8.):

SP2	Área de intervenção (m ²)	COS máximo	Área (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Espaços urbanos a completar de nível C (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	1.050.000	0,44	34.000	14.960	0,0142
Espaço urbano a renovar de nível B (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	1.050.000	0,4	70.000	28.000	0,0267

Tabela 2.8. Edificabilidade/m² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 2 (considerando que o espaço urbano a renovar de nível B mantém o uso atual)

No entanto, o espaço urbano a renovar de nível B pode mudar para usos industriais e de armazéns, situação em que os parâmetros aplicáveis e os valores obtidos são os seguintes²⁶ (Tabela 2.9.):

SP2	Área de intervenção (m ²)	Volumetria máx (m ³ /m ²)	COS máximo	Área (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Espaço urbano a renovar de nível B (indústria, armazéns, e serviços)	1.050.000	4	0,53	70.000	37.333	0,0356

Tabela 2.9. Edificabilidade/m² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 2 (considerando que o espaço urbano a renovar de nível B muda para usos industriais, de armazéns e de serviços)

A SP 3 situa-se no extremo norte da Mexiolheira da Carregação, e faz parte do seu núcleo genético. Corresponde a um espaço urbano de interesse cultural. A construção, alteração e ampliação dos edifícios deve cumprir o definido no artigo 5º do presente regulamento. A área de intervenção desta subunidade operativa de planeamento e gestão é de 70 000m², embora este espaço não seja edificável.

A SP4 corresponde à zona industrial de Ponte Charuto a sul da EN 5 e do caminho de ferro, na freguesia do Parchal. Abrange uma área industrial em implementação, uma área de expansão e uma zona envolvente de proteção. Esta sub-unidade está obrigatoriamente sujeita a plano de

²⁶ No que se refere à volumetria admitida, considerou-se o valor médio entre 3 e 5 m³/m² e um pé direito de pavilhões industriais de 7,5 metros.

pormenor ou projeto de loteamento. O cálculo da edificabilidade/m² na SP 4 conduziu aos seguintes valores (Tabela 2.10):

SP4	Área de intervenção (m ²)	Volumetria máx (m ³ /m ²)	COS máximo	Área (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Espaço industrial	370.000	4	0,53	323.750	172.667	0,4667

Tabela 2.10. Edificabilidade/m² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 4

A SP 5 é uma unidade da freguesia do Parchal que confina a norte com o caminho de ferro, e a sul com o limite da freguesia. Engloba os núcleos urbanos do Parchal (sul do caminho de ferro), do Pateiro, da Bela Vista e dos Corgos. Inclui espaços urbanos consolidados e a completar de níveis C e D, espaços urbanos a renovar de nível D, espaços urbanizáveis de níveis A, B, D e E, espaços industriais e de serviços, e espaços verdes da estrutura verde principal. O cálculo da edificabilidade/m² na SP 4 conduziu aos seguintes valores (Tabela 2.11.):

SP5	Área de intervenção (m ²)	COS máximo	Área (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Espaços urbanos a completar de nível C (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	1.420.000	0,44	51.000	22.440	0,0158
Espaço urbano a completar de nível D	1.420.000	0,53	85.000	45.050	0,0317
Espaço urbano a renovar de nível D (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	1.420.000	0,53	90.000	47.700	0,0336
Espaços urbanizáveis de nível A (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	1.420.000	0,36	300.000	108.000	0,0761
Espaços urbanizáveis de nível B	1.420.000	0,4	250.000	100.000	0,0704
Espaços urbanizáveis de nível D	1.420.000	0,53	410.000	217.300	0,1530
Espaços urbanizáveis de nível E	1.420.000	0,66	110.000	72.600	0,0511

Tabela 2.11. Edificabilidade/m² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 5 (considerando que o espaço urbano a renovar de nível D mantém o uso atual)

No caso do espaço urbano a renovar de nível D mudar para usos industriais e de armazéns, os parâmetros aplicáveis e os valores obtidos passam a ser os seguintes²⁷ (Tabela 2.12.):

²⁷ Para o espaço urbano a renovar na SP 5, em que pode manter o uso atual (com edificabilidade de 0,0336 m² de área bruta de construção/m² de solo), ou alterar o uso

SP5	Área de intervenção (m ²)	Volumetria máx (m ³ /m ²)	COS máximo	Área (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Espaço urbano a renovar de nível D (indústria, armazéns, e serviços)	1.420.000	4	0,53	90.000	48.000	0,0338

Tabela 2.12. Edificabilidade/m² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 5 (considerando que o espaço urbano a renovar de nível B muda para usos industriais, de armazéns e de serviços)

A SP 6 é uma unidade integrada na freguesia de Ferragudo, que confina a norte com o limite da freguesia e a sul com o espaço urbano de interesse cultural do núcleo urbano de Ferragudo e o Caminho Municipal 1269. Inclui espaços urbanos consolidados e a completar de nível B, espaços urbanizáveis de nível A e espaços verdes da estrutura verde principal. Inclui ainda um pequeno espaço industrial na continuidade do espaço industrial da SP5. O cálculo da edificabilidade/m² nesta subunidade operativa de planeamento e gestão conduziu aos seguintes valores (Tabela 2.13.):

SP6	Área de intervenção (m ²)	COS máximo	Área (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Espaços urbanizáveis de nível A (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	660.000	0,4	313.000	125.200	0,1897
Espaços urbanos a completar de nível B (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	660.000	0,36	76.000	27.360	0,0415

Tabela 2.13. Edificabilidade/m² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 6

A SP7 corresponde essencialmente ao núcleo genético de Ferragudo. Confinar a norte com a SP6 e a sul com a Rua das Amendoeiras. É constituída na sua quase totalidade por um espaço urbano de interesse cultural e inclui ainda um espaço urbano consolidado recente. A construção, recuperação, alteração e ampliação de edifícios deve cumprir

(passando para uma edificabilidade de 0,0338 m² de área bruta de construção/m² de solo), considerou-se a edificabilidade de 0,0337 m² de área bruta de construção/m² de solo, que corresponde à média aritmética entre os dois valores.

o disposto nos artigos 5º e 6º do regulamento deste Plano de Urbanização. A sua área de intervenção é de 85 000 m², não sendo permitidas edificações neste espaço.

A SP8 - que corresponde à área do núcleo urbano de Ferragudo -, envolve a sul e a nascente o espaço urbano de interesse cultural. Inclui espaços urbanos consolidados, espaços urbanos a completar de nível C, espaços urbanizáveis de nível C, e uma zona verde que integra a estrutura verde principal. O cálculo da edificabilidade/m² nesta subunidade operativa de planeamento e gestão conduziu aos seguintes valores (Tabela 2.14.):

SP8	Área de intervenção (m ²)	COS máximo	Área (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Espaços urbanos a completar de nível C (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	222.000	0,44	100.000	44.000	0,1982
Espaços urbanizáveis de nível C (habitação, comércio, serviços, e equipamentos)	222.000	0,44	55.500	24.420	0,1100

Tabela 2.14. Edificabilidade/m² na subunidade operativa de planeamento e gestão SP 8

A Unidade de Planeamento UP 1 tem uma edificabilidade de 0,2659 m² de área bruta de construção/m² de solo (Tabela 2.15.):

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
SP 1	280.000	50.960	0,1820
SP 2	1.050.000	47.627	0,0454
SP 3	70.000	0	0,0000
SP 4	370.000	172.667	0,4667
SP 5	1.420.000	613.240	0,4319
SP 6	660.000	152.560	0,2312
SP 7	85.000	0	0,0000
SP 8	222.000	68.420	0,3082
Área total da UP 1	4.157.000	1.105.474	0,2659

Tabela 2.15. Edificabilidade/m² total e respetivas componentes na Unidade de Planeamento UP 1

2.2.3.2. Determinação da edificabilidade/m² da UP 3

O regulamento da Unidade de Planeamento UP 3 não especifica parâmetros urbanísticos para o solo urbanizado localizado no núcleo antigo e nas zonas habitacionais envolventes ao núcleo antigo. No sentido de estimar a edificabilidade nesta zona considerou-se o parâmetro definido no regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa aplicável a esta unidade operativa de planeamento e gestão (artigo 17º - Áreas urbanizáveis: áreas de expansão urbana) que impõe uma densidade máxima de 150 habitantes por hectare.

Atendendo a que são indicadas no regulamento do Plano de Urbanização desta Unidade de Planeamento as áreas de intervenção no núcleo antigo e de cada uma das zonas habitacionais envolventes, seguiu-se o seguinte procedimento para determinar as respectivas edificabilidades/m² (Tabela 2.16.):

- Como nestas zonas não é permitida uma alteração significativa da edificabilidade existente, considerou-se o número de habitantes atual²⁸ do lugar de Lagoa²⁹ (5 943 habitantes);
- A área medida em mapa³⁰ do lugar de Lagoa é de 4,2 km², ou seja, 4 200 000 m²;
- A densidade correspondente (dada pelo quociente entre o número de residentes e a área correspondente) é de 0,0014 habitantes/m²;
- Para cada zona habitacional considerada, o número de habitantes é estimado através do produto entre a área de intervenção (m²) [1] e a densidade populacional anteriormente calculada;
- Considerando a superfície de pavimento média de 40 m² por habitante definida no Artigo 4º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa, a área bruta de construção é, então, calculada

²⁸ Valores retirados dos Censos 2011 (Ficheiro síntese por freguesias e secções estatísticas).

²⁹ Considerou-se que esta secção representa aproximadamente o aglomerado urbano de Lagoa.

³⁰ Medição efectuada com recurso à Base Geográfica de Referenciação de Informação do Instituto Nacional de Estatística.

a partir do produto entre o número de habitantes e esta área média por habitante;

- Chegou-se a uma edificabilidade média de 0,0566 m² de área bruta de construção/m² de área de solo em cada uma destas zonas habitacionais a manter e a colmatar/renovar.

		Área de intervenção (m ²) [1]	Nº de habitantes [2]	Área bruta de construção (m ²) [3] = [2]x40	Edificabilidade/m ² [4]=[3]/[1]
Núcleo antigo	HBC 1	165.000	233	9.339	0,0566
Zonas habitacionais envolvidas ao núcleo antigo	HBC 2	133.500	189	7.556	0,0566
	HBC 3	42.600	60	2.411	0,0566
	HBC 4	256.300	363	14.507	0,0566
	HBC 5	116.900	165	6.617	0,0566
	HBC 6	122.400	173	6.928	0,0566
	Total	836.700	1.184	47.357	0,0566

Tabela 2.16. Edificabilidade/m² do solo urbanizado do núcleo antigo e das zonas habitacionais envolvidas do núcleo antigo na cidade de Lagoa

O cálculo da edificabilidade/m² das zonas de atividades económicas do solo urbanizado está sistematizado na Tabela 2.17.:

		Sub-UOPG	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade média/m ²
Zonas de atividades económicas	Zonas a manter	AEC1	128.500	35.338	0,275
		AEC2	26.800	7.370	0,275
	Zonas a colmatar e	AER1	41.900	11.523	0,275
		AER2	29.800	8.195	0,275
Total			227.000	62.425	0,275

Tabela 2.17. Edificabilidade/m² das zonas de atividades económicas do solo urbanizado da cidade de Lagoa

Sintetiza-se na Tabela 2.18. a edificabilidade do solo urbanizado da cidade de Lagoa (que assume o valor de 0,1032 m² de área bruta de construção/m² de solo):

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Zonas habitacionais a manter e a colmatar/renovar	836.700	47.357	0,0566
Zonas de atividades económicas	227.000	62.425,0	0,2750
Área total de solo urbanizado	1.063.700	109.782,2	0,1032

Tabela 2.18. Edificabilidade/m² do solo urbanizado na cidade de Lagoa

No cálculo da edificabilidade/m² das zonas habitacionais de expansão - do solo cuja urbanização é possível programar - consideraram-se os valores específicos referentes à superfície total St para a área de intervenção (m²), e os valores referentes à área bruta de construção abc para a área bruta de construção (m²). Apurou-se o valor de de 0,3194 m² de área bruta de construção por m² de área de solo como valor médio da edificabilidade/m² para as zonas habitacionais de expansão³¹ (Tabela 2.19.):

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
HBE 1	8.500	1.700	0,2000
HBE 2	101.800	20.360	0,2000
HBE 3	148.500	44.550	0,3000
HBE 4	149.800	55.490	0,3704
HBE 5	171.900	51.570	0,3000
HBE 6	112.000	56.000	0,5000
HBE 7	121.800	30.450	0,2500
Área total das zonas habitacionais de expansão	814.300	260.120	0,3194

Tabela 2.19. Edificabilidade/m² de solo cuja urbanização é possível programar afeto a zonas habitacionais de expansão na cidade de Lagoa

A edificabilidade média/m² das áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva quer dentro das áreas habitacionais de expansão quer em áreas específicas para tal efeito é de 0,2491 m² de área bruta de construção por m² de solo (Tabela 2.20.):

³¹ De notar que a estas áreas brutas de construção já integram as áreas correspondentes aos equipamentos previstos.

		Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade média/m ²
Áreas de equipamentos de utilização coletiva	HBE 3	138.000	34.500	0,2500
	HBE4	98.750	31.600	0,3200
	HBE5	24.400	6.100	0,2500
	HBE6	33.333	15.000	0,4500
	AEE1	99.700	10.000	0,1003
	AEE2	117.000	27.600	0,2359
	AEE4	149.600	32.000	0,2139
	AEE5	97.200	32.000	0,2491
Total		757.983	188.800	0,2491

Tabela 2.20. Edificabilidade/m² de solo cuja urbanização é possível programar de áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva na cidade de Lagoa

Em relação às zonas de atividades económicas - correspondentes a áreas industriais de usos múltiplos, comerciais, e de serviços – a sua edificabilidade/m² está sistematizada na Tabela 2.21.:

		Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (abc) (m ²)	Edificabilidade média/m ²
Zonas de atividades económicas	AEE1	99.700	34.895	0,3500
	AEE2	117.000	40.950	0,3500
	AEE3	30.600	10.710	0,3500
	AEE4	149.600	52.360	0,3500
	AEE5	97.200	34.020	0,3500
Total		494.100	172.935	0,3500

Tabela 2.21. Edificabilidade/m² de solo cuja urbanização é possível programar de áreas afetas a atividades económicas na cidade de Lagoa

Sintetiza-se na Tabela 2.22. a edificabilidade do solo cuja urbanização é possível programar na cidade de Lagoa (que assume o valor de 0,3009 m² de área bruta de construção/m² de solo):

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Zonas habitacionais de expansão HBE	814.300	260.120	0,3194
Áreas de equipamentos de utilização coletiva	757.983	188.800	0,2491
Zonas de atividades económicas	494.100	172.935	0,3500
Área total de solo cuja urbanização é possível programar	2.066.383	621.855	0,3009

Tabela 2.22. Edificabilidade/m² do solo cuja urbanização é possível programar na cidade de Lagoa

Sintetizam-se na Tabela 2.23. os valores da edificabilidade/m² total e das áreas delimitadas³² na Unidade de Planeamento UP 3:

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Área total de solo urbanizado	1.063.700	109.782,2	0,1032
Área total de solo cuja urbanização é possível programar	1.308.400	621.855,0	0,4753
Restante área da UP 3	200.400	0,0	0,0
Area total da UP 3	2.572.500	731.637	0,2844

Tabela 2.23. Edificabilidade/m² total e respetivas componentes na Unidade de Planeamento UP 3

2.2.3.3. Cálculo da edificabilidade/m² da restante área destinada a usos urbanos, equipamentos e espaços verdes e industrial do concelho de Lagoa

A área total destinada a usos urbanos, de equipamentos e espaços verdes, e industrial no Plano Municipal de Ordenamento do Território de Lagoa ascende a 8 613 000 m². Deste modo, a restante área do concelho destinada a este tipo de usos é de 1 883 500 m², que resulta da diferença entre 8 613 000 m² e as áreas das Unidades de Planeamento 1 e 3 (respectivamente 4 157 000 m² e 2 572 500 m²). A esta área são aplicáveis os parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor Municipal de Lagoa. Sabe-se que ao território em geral do concelho de Lagoa ao qual não se aplicam outros planos territoriais ou parâmetros específicos de uso turístico, são aplicáveis três limites máximos de densidade (artigo 17º do respetivo regulamento):

- Nos aglomerados urbanos da Aldeia de Luís Francisco, Sobral e Torrinha mantêm-se os limites atuais;

³² De notar que a área cuja urbanização é possível programar corresponde à soma das áreas das zonas habitacionais de expansão com as áreas de expansão das atividades económicas, já que as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva ou se integram no primeiro ou no segundo tipo de áreas.

- Nos aglomerados urbanos de Carvoeiro e Poço Partido a densidade máxima permitida é de 60 habitantes por hectare;
- Na Vila de Lagoa, nos aglomerados de Estômbar e Porches, e na Unidade de Planeamento UP1 a densidade máxima permitida é de 150 habitantes por hectare.

No que se refere à determinação da edificabilidade atual nas aldeias de Luís Francisco, Sobral e Torrinha, seguiu-se o seguinte procedimento (Tabela 2.24.):

- As áreas de intervenção [1] foram determinadas a partir da medição em mapa com recurso à Base Geográfica de Referenciação de Informação³³ do Instituto Nacional de Estatística;
- O número de habitantes [2] foi recolhido do Ficheiros síntese dos Censos 2011: por freguesia segundo a CAOP 2012; por lugar e por subsecção referente ao município de Lagoa;
- A área bruta de construção resulta do produto entre o número de habitantes e a superfície média de 40 m² por habitante considerada no artigo 4º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa;
- A edificabilidade/m² [4] é, finalmente, calculada através do quociente entre a área bruta de construção [3] e a área de cada um dos aglomerados urbanos [1]. Conclui-se que o valor médio da edificabilidade das três aldeias é de 0,0095 m² de área bruta de construção por m² de solo:

	Área de intervenção (m ²) [1]	Número de habitantes [2]	Área bruta de construção (m ²) [3]=[2]x40	Edificabilidade/m ² [4]=[3]/[1]
Aldeia de Luís Francisco	367.994	57	2.280	0,0062
Sobral	207.829	183	7.320	0,0352
Torrinha	705.732	63	2.520	0,0036
Total das aldeias	1.281.555	303	12.120	0,0095

Tabela 2.24. Edificabilidade/m² nos aglomerados urbanos de Luís Francisco, Sobral e Torrinha

³³ Atendendo a que nesta base geográfica de referenciação não há nenhuma secção que cubra apenas o aglomerado de Sobral, e considerando que a freguesia de Porches em que Sobral se insere é constituída por nove secções estatísticas, considerou-se que a sua superfície correspondia à sétima parte da superfície da freguesia de Porches (medida em mapa).

Relativamente aos aglomerados urbanos do Carvoeiro e de Poço Partido, o procedimento seguido consistiu nos seguintes passos (Tabela 2.25.):

- As áreas de intervenção [1] foram determinadas a partir da medição em mapa com recurso à Base Geográfica de Referenciação de Informação do Instituto Nacional de Estatística;
- A densidade populacional máxima admitida [2] é de 60 habitantes por hectare, isto é, de 0,006 habitantes/m²;
- Calcula-se o número máximo de habitantes [3] a partir do produto entre a área de intervenção [1] e a densidade populacional máxima [2];
- A área bruta de construção resulta do produto entre o número de habitantes e a superfície média de 40 m² por habitante considerada no artigo 4º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa;
- Finalmente, calcula-se a edificabilidade/m² [4] através do quociente entre a área bruta de construção [3] e a área de cada um dos aglomerados urbanos [1]. Conclui-se que o valor médio da edificabilidade para os aglomerados urbanos do Carvoeiro e do Poço Partido é de 0,2400 m² de área bruta de construção por m² de solo (Tabela 2.25.):

	Área de intervenção (m ²) [1]	Densidade populacional máxima [2]	Nº máximo de habitantes [3]=[1]x[2]	Área bruta de construção (m ²) [4]=[3]x40	Edificabilidade/m ² [5]=[4]/[1]
Carvoeiro	381.652	0,0060	2.290	91.596	0,2400
Poço Partido	212.287	0,0060	1.274	50.949	0,2400
Total	593.939	0,0060	3.564	142.545	0,2400

Tabela 2.25. Edificabilidade/m² nos aglomerados urbanos do Carvoeiro e do Poço Partido

A área restante destinada a usos urbanos, a equipamentos e espaços verdes e a usos industriais vai ser de 8 006 m², que resulta da diferença entre os 1 883 500 m² e as superfícies dos aglomerados urbanos de Luís Francisco, Sobral e Torrinha (1 281 555 m²) e dos aglomerados do Carvoeiro e do Poço Partido (593 939 m²). A metodologia seguida na

determinação da edificabilidade/m² correspondente é equivalente à utilizada na determinação da edificabilidade/m² dos aglomerados do Carvoeiro e do Poço Partido, apenas com a adaptação da densidade máxima permitida para 150 habitantes por hectare. Chega-se a uma edificabilidade média nesta área de 0,600 m² de área bruta de construção por m² de solo (Tabela 2.26.):

	Área de intervenção (m ²) [1]	Densidade populacional máxima [2]	Nº máximo de habitantes [3]=[1]x[2]	Área bruta de construção (m ²) [4]=[3]x40	Edificabilidade/m ² [5]=[4]/[1]
Restante área	8.006	0,0150	120	4.804	0,6000

Tabela 2.26. Edificabilidade/m² na restante área destinada a usos urbanos, industriais, e a equipamentos e espaços verdes

Com base nos cálculos anteriormente apresentados, chega-se a uma edificabilidade de 0,2350 m² de área bruta de construção por m² de área de solo para a área do concelho de Lagoa destinada a usos urbanos, equipamentos e espaços verdes e usos industriais (Tabela 2.27.):

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ²
Unidade de Planeamento UP 1	4.157.000	1.105.474	0,2659
Unidade de Planeamento UP 3	2.572.500	731.637	0,2844
Aglomerados de Luís Francisco, Sobral e Torrinha	1.281.555	12.120	0,0095
Aglomerados do Carvoeiro e do Poço Partido	593.939	169.714	0,2857
Restante área do concelho de Lagoa destinada a usos urbanos, industriais e a equipamentos e espaços verdes	8.006	4.804	0,6000
Área total destinada a usos urbanos, industriais, e a equipamentos e espaços verdes	8.613.000	2.023.749	0,2350

Tabela 2.27. Edificabilidade/m² total e respetivas componentes da área total destinada a usos urbanos, industriais, e a equipamentos e espaços verdes do concelho de Lagoa

2.2.4. Edificabilidade média abstrata/m² no concelho de Lagoa

Como o concelho de Lagoa é constituído por áreas destinadas a usos urbanos, a equipamentos e espaços verdes e a usos industriais, e por áreas afetas a usos turísticos, a ponderação das edificabilidades abstratas máximas/m² admitidas para cada um destes grandes tipos de espaços

conduz a um valor final médio de 0,1897 m² de área bruta de construção por m² de solo no concelho de Lagoa (Tabela 2.28.):

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ² de cada zona
Área total destinada a usos turísticos	7.720.000	1.074.129	0,1391
Área total destinada a usos urbanos, industriais, e a equipamentos e espaços verdes	8.613.000	2.023.749	0,2350
Área total urbana e urbanizável do concelho de Lagoa	16.333.000	3.097.878	0,1897

Tabela 2.28. Edificabilidade/m² média do concelho de Lagoa

CAPÍTULO 3. DETERMINAÇÃO DO PREÇO DO SOLO/M²

Na determinação dos preços/m² do solo destinado a edificação, seguiram-se os seguintes passos inter-relacionados:

- Determinação do valor total médio anual do investimento com a execução, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas; da área bruta anual média de construção do município, e do valor médio anual/m² destes custos;
- Cálculo dos preços do solo/m² baseados nos preços de transação no mercado da propriedade urbana;
- Cálculo dos preços do solo/m² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- Determinação dos índices líquidos de utilização do solo nas diversas Unidades de Planeamento, e no solo do concelho de Lagoa em geral;
- Determinação do preço do solo/m² para cada uma das zonas delimitadas no concelho e para o concelho em geral, sob duas ópticas distintas: baseado nas transações de prédios urbanos no mercado, e baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

3.1. Determinação do valor/m² do investimento com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no Município de Lagoa

3.1.1. Determinação do valor do investimento com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no Município de Lagoa

De acordo com o artigo 10º (Definições) do anteprojecto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território, as infraestruturas urbanísticas são constituídas por:

- Arruamentos e estruturas viárias;
- Sistemas de drenagem pública de águas residuais domésticas, industriais e pluviais, nomeadamente redes de coletores e instalações de tratamento de efluentes;
- Sistemas de iluminação pública;
- Sistemas de estacionamento público, incluindo estacionamento de superfície parques subterrâneos, e terminais multimodais de transportes;
- Equipamentos de proximidade e espaços verdes.

Na determinação do investimento médio anual do Município de Lagoa com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, começou por se efetuar o levantamento do montante de despesas orçamentadas para as rubricas listadas - referentes à manutenção, realização e reforço de infraestruturas urbanísticas gerais - realizados nos anos de 2009, 2010, 2011 e 2012³⁴. Esta informação foi recolhida nos Planos Plurianuais de Investimentos referentes a cada um destes anos, tendo-se selecionado a informação mais apropriada.

Assim, embora os investimentos referentes ao saneamento e ao abastecimento de água sejam considerados na sua totalidade, dentro dos investimentos em requalificação urbanística retiveram-se apenas os estritamente adstritos aos arruamentos. Em relação aos investimentos em proteção do ambiente e espaços verdes, apenas se tomaram em consideração aqueles que traduzem espaços verdes de proximidade.

Se bem que seja mais correto utilizar os valores reais (e não previsionais) dos investimentos efetuados, a recolha cabal de dados e a sua compatibilização e comparabilidade intermunicipal seria substancialmente dificultada prejudicando, conseqüentemente, a eficácia e a equidade dos indicadores e instrumentos aqui propostos e

³⁴ Optou-se por realizar a análise para um período de quatro anos (os últimos quatro anos em que há informação disponível quer do Instituto Nacional de Estatística quer de fontes municipais) no sentido de evitar flutuações conjunturais (como é o caso de investimentos muito específicos e focalizados temporalmente).

desenvolvidos³⁵. Assim, nos cálculos optou-se por utilizar o valor total dos investimentos previstos - e não apenas o valor correspondente aos financiamentos definidos - no sentido de assegurar a cobertura da totalidade do investimento efetuado por parte do município, através da aplicação dos instrumentos de gestão urbanística ora propostos, sem necessidade de recurso ao crédito³⁶. Calcula-se o valor médio destes investimentos para os últimos quatro anos em relação aos quais existe informação, no sentido de evitar variações conjunturais dos respetivos valores.

O montante total médio anual de investimentos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas apurado para o Município de Lagoa foi de 2 701 774 € (Tabela 3.1.):

³⁵ Mesmo reconhecendo que estes documentos se revestem de formas diferentes em diferentes municípios, não sendo, portanto, diretamente comparáveis (atendendo à própria especificidade dos investimentos municipais).

³⁶ Isto é, parte dos investimentos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas que não eram pagos até agora pelos municípios (pelo menos em tempo útil), passarão a ser cobertos pela Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aqui proposta. Como esta taxa passa a sustentar económico-financeiramente a capacidade das Câmaras Municipais pagarem diretamente os investimentos programados e/ou efetuados, esta medida permite reduzir os encargos com a contração de empréstimos.

	2009	2010	2011	2012
SANEAMENTO				
Construção e reparação de ramais:				
Empreitadas	20.000	10.000	10.300	30.000
Administração direta	10.000	5.000		15.000
Beneficiação e extensão da rede de esgotos e águas pluviais:				
Empreitadas	65.000	10.000	65.031	0
Administração direta	40.500	25.000		30.000
Aquisição e reparação de maquinaria e equipamento para os Serviços de Saneamento:				
Equipamento básico	15.000	10.888	30.000	35.000
Ferramentas e utensílios	3.000	87	1.500	2.000
Equipamento administrativo	500		4.000	4.000
Outro equipamento	1.000		2.000	2.000
Equipamento informático				1.000
Software informático				500
Construção de canal de águas pluviais no Pateiro - junto à E.N. 125	50.000	50.000		
Construção de canal de águas pluviais no Sítio da Passagem	5.000	3.639		
Construção de canal de águas pluviais no Pateiro/Parchal	50.000	50.476	50.462	
Construção e reparação de ramais:				
Empreitadas		50.000	5.000	
Administração direta		15.000	15.000	
Beneficiação e extensão da rede de esgotos e águas pluviais:				
Empreitadas		100.000	45.000	
Administração direta		40.000	40.000	
Grandes reparações do material de transporte dos Serviços de Saneamento		10.000		
Aquisição de equipamento de inspeção vídeo para tubagem com o diâmetro até 400		18.000		
Aquisição de compactador de solos		3.000		
Aquisição de estação elevatória compacta		20.000		
Aquisição de quadro elétrico para a Estação Elevatória de Rocha Brava		15.000	15.000	
Aquisição de maquinaria e equipamento para os Serviços de Saneamento:				
Equipamento administrativo			5.035	
Equipamento básico		18.150		
Ferramentas e utensílios		2.000		
Outro equipamento		1.000		
Equipamento informático		3.000		
Software informático		6.000		
Recuperação dos leitos de secagem da ETAR da Mexiolheira da Carregação		20.000		
ABSTECIMENTO DE ÁGUA				
Construção e reparação de ramais:				
Empreitadas	30.000	2.000		
Administração direta	20.000	7.500		
Ampliação e beneficiação da rede de abastecimento de água:				
Empreitadas	148.000	165.000	35.000	
Administração direta	23.000	15.000	155.000	111.315
Aquisição e reparação de maquinaria e equipamento para o Serviço de Águas				
Equipamento informático	11.000	2.142	5.000	5.000
Software informático	3.000		2.500	2.000
Equipamento administrativo	22.500	95		5.000
Equipamento básico	50.447	42.076	53.978	70.000
Ferramentas e utensílios	5.000	1.509	2.000	2.000
Outro equipamento	43.000	32.010	15.000	0
Remodelação da rede distribuidora de Ferragudo (inclui rede de incêndios)	76.000	76.000		
Aquisição de viatura ligeira	22.500			
Recuperação de imóvel para instalação dos Serviços de Águas (administrativos)	90.183	6.000		
Construção e reparação de ramais:				
Empreitadas		55.000	20.000	0
Administração direta		15.000	15.000	10.000
Ampliação e beneficiação da rede de abastecimento de água:				
Empreitadas		140.000		100.000
Administração direta		35.500		5.000
Aquisição de maquinaria e equipamento para o Serviço de Águas				
Equipamento informático		10.000		
Software informático		5.000		
Equipamento administrativo		15.000		
Equipamento básico		50.000		12.429
Ferramentas e utensílios		5.000		
Outro equipamento		30.000		
Grandes reparações no equipamento de transporte do Serviço de Águas		10.000		
Construção de conduta distribuidora de água nos Lombos		150.000	99.000	

Aquisição de ciclomotor		3.000		
Isolamento de reservatórios:				
Da Bela Vista			5.000	0
De Alporchinhos			73.000	0
Remodelação do sistema elevatório do Depósito de Vale de Milho				34.500
PROTEÇÃO MEIO AMBIENTE E CONS. NATUREZA				
Na rotunda do Pateiro	16.500			
Arranjos dos espaços livres em diversas zonas do concelho:				
Empreitadas	49.000	75.000	0	20.000
Administração direta	99.000	45.000		10.000
Aquisição e reparação de maquinaria e equipamento para os Serviços de Jardins:				
Equipamento informático	3.000	3.000	2.000	2.000
Software informático	1.600	1.500	1.500	1.000
Equipamento administrativo	2.000	2.000	1.000	1.000
Equipamento básico	30.500	42.451	10.000	5.000
Ferramentas e utensílios	2.000	2.308	1.500	1.500
Outro equipamento	3.000	3.000	2.000	2.500
Construção de jardim na rotunda na ex-E.N. 125 (Doca Pescas)	29.298			
Remodelação do jardim da rotunda na E.N. 125 (em Lagoa junto à Galp)	17.384			
Construção de parque arborizado com percurso pedonal na urbanização do Pateiro	49.350			
Construção de jardim na rotunda Areia dos Moínhos/Zé de Sousa	24.150			
Construção de jardim na rotunda da estrada da Caramujeira	22.427			
Construção de Parque de Merendas na reta de Vale de Deus	59.848			
Remodelação do Jardim 5 de Outubro em Lagoa	88.597			
Construção de jardim e remodelação da praça principal no bairro da CHE no Parchal	22.321	149.333	137.200	
Construção de jardim junto à igreja de Ferragudo	147.537			
Arranjos dos espaços livres em diversas zonas do concelho:				
Empreitadas		150.000	30.000	
Administração direta		70.000	126.629	
Grandes reparações no material de transporte dos Serviços de Jardinagem e Espaços Verdes		5.000		
TRANSPORTES RODOVIÁRIOS				
Construção e beneficiação de estradas e caminhos municipais:				
Empreitadas	71.195	8.065		
Construção de rotundas:				
No Pateiro	52.968	9.579	9.579	
Construção e conservação de arruamentos no concelho:				
Empreitadas	346.000	388.000	140.000	185.958
Administração direta	123.000	168.000	60.000	50.000
Conservação e beneficiação de estradas e caminhos municipais:				
Empreitadas	84.000	148.000	210.000	80.000
Administração direta	145.000	198.000	74.200	70.000
Mobilidade urbana no concelho:				
Empreitadas		50.000	80.000	50.000
Administração direta	1.952	50.028	40.000	30.000
Pavimentação da Urbanização Solférias	28.003			
Pavimentação da Urbanização Algarvesol	32.659			
Pavimentação da Urbanização Iribir	27.997			
Pavimentação do caminho de Vale de Lousas até ao limite do concelho	24.399			
Construção de passeios na urbanização da Boavista	67.576			
Construção de passeios nas Sesmarias - 2ª fase	147.000	150.000		
Construção de ciclovia da rotunda do Modelo a Estombar		11.972		
Empreitadas				
Execução de calçada nas Ruas 1º de Maio e Mouzinho de Albuquerque em Ferragudo		50.000	43.430	
Aquisição de atrelado		7.500		10.000
Repavimentação e requalificação da estrada de Porches e Vale de Olival (Armação de Pêra)		340.000	230.000	340.000
Implementação do Plano Rodoviário de Lagoa:			50.000	0
Empreitadas			50.000	
Aquisição de mobiliário urbano			40.000	0
INDÚSTRIA E ENERGIA				
Ampliação e beneficiação da rede de iluminação pública do concelho	2.726	120.000	34.500	
Ampliação e beneficiação da rede de iluminação pública	122.000	300.000		50.000
Iluminação da estrada entre a rotunda da E.N. 125 e o depósito elevado de Porches	73.491	70.654		
Iluminação da estrada entre a rotunda da Mexioleira da Carregação e a Ponte do Charuto	21.732			
Iluminação entre a Urbanização do Pateiro e o Parchal	43.588	43.589		
Iluminação da rotunda junto ao porto de pescas no Parchal	37.434	37.434		
Iluminação do arruamento entre a Doca Pescas e o Pavilhão do arade	15.706			
Iluminação da Praça Central do Bairro da GHE Lagoense no Parchal		40.000		
Instalação de reguladores de fluxo				240.000
TOTAL DOS INVESTIMENTOS	2.940.567	4.098.485	2.142.344	1.625.702
INVESTIMENTO MÉDIO ANUAL		2.701.774		

Tabela 3.1. Investimentos afetos à realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas do Município de Lagoa em 2009, 2010, 2011 e 2012, e respetivo valor médio anual

3.1.2. Determinação da área bruta anual média de construção no Município de Lagoa

A metodologia seguida no cálculo da área bruta anual média de construção no Município de Lagoa foi a seguinte (Tabela 3.2.):

- Começou por se recolher informação estatística referente ao número total de edifícios concluídos³⁷ [1] correspondentes quer a construções novas quer a ampliações, alterações ou reconstruções³⁸
- Seguidamente estimou-se a área bruta total de construção [6]³⁹ (expressa em metros quadrados) em solo urbano e em solo cuja urbanização seja possível programar, dada pelo produto entre o número total de edifícios concluídos [1], e a área média habitável por edifício habitacional. Esta área média é calculada a partir do produto entre o número médio de pavimentos por edifício [2], o número médio de fogos por pavimento [3], o número médio de divisões por fogo [4], e a superfície média habitável das divisões [5] (expressa em m²)⁴⁰. A área bruta total de construção resulta da divisão da área média habitável total por 0,65, considerando que,

³⁷ Utilizou-se a informação referente aos edifícios concluídos e não às construções licenciadas porque traduz melhor a realidade, já que permite estimar a área bruta total de construção que pode, efetivamente, suportar os custos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas. Além disso, recentemente a construção tem vindo a abrandar, o que se traduziria num menor número de licenciamentos e portanto, num custo por metro quadrado agravado pelas condições inerentes à corrente crise económico-financeira.

³⁸ Esta informação foi recolhida dos Anuários Estatísticos da Região do Algarve, no capítulo sobre construção e habitação, quadro III.8.4 – Edifícios concluídos por Município, segundo o tipo de obra, e III.8.1. – Indicadores de construção e de habitação, por Município. Atendendo a que a informação mais recente disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística se refere ao ano de 2011, estimaram-se as áreas brutas de construção concluídas no Município de Lagoa nos anos de 2008, 2009, 2010 e 2011 no sentido de determinar o valor médio anual baseado num período de quatro anos.

³⁹ Considera-se que esta área bruta total de construção [6] concluída em cada ano corresponde à área total de solo urbano e de solo cuja urbanização é possível programar. Admitiu-se o pressuposto simplificador de que as áreas totais de construção destinadas a usos comerciais, industriais, de turismo e de serviços se baseiam nos mesmos parâmetros de cálculo aplicados aos edifícios concluídos destinados a estes fins, embora a respetiva distribuição espacial seja substancialmente diferente.

⁴⁰ Todos estes indicadores constam dos Anuários Estatísticos da Região do Algarve, no capítulo sobre construção e habitação, quadros III.8.1. – Indicadores da construção e da habitação por município.

em média, a área habitável representa cerca de 65% da área bruta⁴¹.

	2008	2009	2010	2011	Total	Média
Nº total de edifícios concluídos [1]	228	137	114	64	543	136
Pavimentos por edifício (nº) [2]	2,7	2,5	2,4	2,2	9,8	2,5
Fogos por pavimento (nº) [3]	1,2	1,6	0,7	0,5	4,0	1,0
Divisões por fogo (nº) [4]	4,3	4,4	5,5	5,8	20,0	5,0
Superfície média habitável das divisões (m ²) [5]	17,3	17,5	19,8	21,6	76,2	19,0
Área bruta total de construção (m ²) [6]=[1]x[2]x[3]x[4]x[5]/0,65	82.539,8	64.916,9	32.087,0	13.568,8	193.112	48.278

Tabela 3.2. Estimativa da área bruta anual média de construção no Município de Lagoa para os anos de 2008, 2009, 2010 e 2011

O valor médio anual da edificabilidade no Município de Lagoa, obtido a partir da média entre aquilo que se construiu nos anos de 2008, 2009, 2010 e 2011, foi de 48 278 m².

3.1.3. Determinação do investimento/m² com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no Município de Lagoa

O valor médio dos custos com a manutenção, realização e reforço de infraestruturas urbanísticas por metro quadrado no Município de Lagoa [3] foi calculado através do quociente entre o montante médio anual orçamentado de investimento com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas [1] (€) e a respetiva área bruta média de construção total no período correspondente (m²) [2]:

Investimento médio anual (€) [1]	2.701.774
Área bruta total de construção média anual (todos os usos) (m ²) [2]	48.278
Custos de infraestruturas/m ² (€/m ²) [3]=[1]/[2]	56,0

Tabela 3.3. Cálculo do valor médio anual/m² dos custos com a manutenção, realização e reforço de infraestruturas urbanísticas realizadas pelo Município de Lagoa nos anos de 2008, 2009, 2010 e 2011

⁴¹ De acordo com a opinião de especialistas, considera-se que a superfície média habitável corresponde a cerca de 65% da área bruta de construção.

A análise dos valores referentes ao custo médio com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas permite apurar um valor de 56,0 €/m² de área bruta de construção.

3.1.4. Determinação dos índices líquidos de utilização do solo nas diferentes zonas em estudo delimitadas no concelho de Lagoa

No Município de Lagoa começou por se determinar o índice líquido de utilização do solo para cada uma das Unidades de Planeamento e áreas de solo delimitadas anteriormente.

3.1.4.1. Unidade de Planeamento UP 11

O Artigo 69º (Índice de cedência médio (ICM)) do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 especifica um índice de cedência médio para efeitos de perequação de 0,1475 m² por cada metro quadrado de área bruta de construção correspondente ao direito abstracto de edificar para o NDT nascente, e um índice homólogo de 0,1826 para o NDT poente.

Para além disso, o artigo 73º (Áreas mínimas de cedência) estabelece uma área de cedência mínima de 10 500 m² no NDT Nascente para integrar o domínio público municipal, e de 4 500 m² no NDP Poente.

Atendendo a estes parâmetros, seguiu-se o seguinte procedimento na determinação do índice líquido de utilização do solo na Unidade de Planeamento UP 11 (Tabela 3.4.):

- Começou por se calcular a área de cedência média (m²) [3] em cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão dentro dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente, através do produto

entre a área bruta de construção permitida em usos lucrativos⁴² [1] e o índice médio de cedência/m² ⁴³

- A correspondente área dos lotes destinados a usos lucrativos [4] é, então, dada pela diferença entre a área de intervenção (m²) [2] e a área de cedência (m²) [3];
- O índice de utilização líquido [5] resulta do quociente entre a área bruta de construção para fins lucrativos⁴⁴ [1] e a área dos lotes destinados à edificação lucrativa [4].

Subcategorias de espaço			Área bruta de construção (usos lucrativos) (m²) [1]	Área de intervenção (m²) [2]	Área de cedência (m²) [3]	Área dos lotes (usos lucrativos) (m²) [4]=[2]-[3]	Índice de utilização líquido (m² de construção/m² de solo) [5]=[1]/[4]
NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	15.000	741.890	2.213	731.387	0,0205
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	56.210		8.291		0,0769
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	5.000	255.847	913	251.346	0,0199
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	19.650		3.588		0,0782
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
Solo urbanizado da UP 11			35.250	235.000	5.820	229.180	0,1538
Restante área da UP 11			0	2.783.421	0	2.783.421	0,0000

Tabela 3.4. Cálculo do índice líquido de utilização do solo na Unidade de Planeamento UP 11

3.1.4.2. Unidade de Planeamento UP 12

O índice líquido de utilização do solo na Unidade de Planeamento UP 12 determinou-se a partir da informação disponibilizada no quadro regulamentar do regulamento do Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística UP 12, através do quociente entre a área bruta de construção⁴⁴ [1] e a área dos lotes destinados a fins lucrativos [2] (Tabela 3.5.):

⁴² Consideram-se usos lucrativos os referentes a usos habitacionais, de comércio, serviços, turísticos e/ou industriais (no corrente caso são todos usos turísticos).

⁴³ Consideraram-se os valores resultantes deste cálculo (aplicação do artigo 69º) já que são superiores às áreas mínimas de cedência estabelecidas para as NDT Nascente e Poente no artigo 73º do regulamento do Plano de Urbanização da UP 11.

⁴⁴ Esta área bruta de construção corresponde à área total de construção permitida, já que as construções a edificar se destinam ao turismo.

Subcategorias de espaço			Área bruta de construção (usos lucrativos) (m²) [1]	Área dos lotes (usos lucrativos) (m²) [2]	Índice de utilização líquido (m² de construção/m² de solo) [3]=[1]/[2]
NDT A	ATE - A1	Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e	15.000	30.000	0,5000
		Aldeamento Turístico	4.900	24.500	0,2000
	ATE - A2	Hotel 5 estrelas	15.000	30.000	0,5000
		Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e	7.500	15.000	0,5000
		Aldeamento Turístico	4.426	22.130	0,2000
NDT B	ATE - B	Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. E	20.000	40.000	0,5000
		Aldeamento Turístico	7.114	35.570	0,2000
Restante área da UP 12		Espaco de transição	492.999	1.971.996	0,2500

Tabela 3.5. Cálculo do índice líquido de utilização do solo na Unidade de Planeamento UP 12

3.1.4.3. Unidade de Planeamento UP 1

O índice líquido de utilização do solo na Unidade de Planeamento UP 1 foi calculado, para as diversas sub-unidades de planeamento e gestão, do seguinte modo (Tabela 3.6.):

- A superfície destinada a equipamentos [3] foi retirada diretamente do regulamento da Unidade de Planeamento UP 1, ou medida no mapa da respetiva planta de zonamento⁴⁵;
- A área dos lotes destinada especificamente a fins lucrativos [4] foi calculada a partir da diferença entre a área de intervenção [2] e a superfície destinada a equipamentos [3];
- O índice de utilização líquido [5] resulta do quociente entre a área bruta de construção para fins lucrativos⁴⁴ [1] e a área dos lotes destinados à edificação lucrativa [4].

Subcategorias de espaço	Área bruta de construção (usos lucrativos) (m ²) [1]	Área de intervenção (m ²) [2]	Superfície destinada a equipamentos (m ²) [3]	Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [4]=[2]-[3]	Índice de utilização líquido (m ² de construção/m ² de solo) [5]=[1]/[4]
SP 1	50.960	280.000	6.200	273.800	0,1861
SP 2	47.627	1.050.000	75.000	975.000	0,0488
SP 3	0	70.000		70.000	0,0000
SP 4	172.667	370.000		370.000	0,4667
SP 5	613.240	1.420.000	142.000	1.278.000	0,4798
SP 6	152.560	660.000	26.500	633.500	0,2408
SP 7	0	85.000	3.150	81.850	0,0000
SP 8	68.420	222.000	9.652	212.348	0,3222

Tabela 3.6. Cálculo do índice líquido de utilização do solo na Unidade de Planeamento UP 1

⁴⁵ Quando tal informação não estava disponibilizada no regulamento.

3.1.4.4. Unidade de Planeamento UP 3

Na Unidade de Planeamento UP 3 o índice líquido de utilização do solo calcula-se para cada uma das categorias de uso de solo urbanizado e de solo cuja urbanização é possível programar.

Como o núcleo antigo e as zonas habitacionais envolventes correspondem a zonas de solo consolidadas - onde não é admitida construção ou apenas se aceitam níveis de construção muito baixos -, consideram-se áreas de cedência de cerca de 5% (correspondendo à situação actualmente existente), pelo que o índice de utilização líquido [5] é calculado através do quociente entre a área bruta de construção máxima permitida [1] e a área dos lotes [4], conduzindo a um valor de 0,0596 m² de área bruta de construção por m² de área de solo (Tabela 3.7.):

Subcategorias de espaço		Área bruta de construção (usos lucrativos) (m ²) [1]	Área de intervenção (m ²) [2]	Área de cedência (m ²) [3]	Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [4]=[2]-[3]	Índice de utilização líquido (m ² de construção/m ² de solo) [3]=[1]/[4]
Núcleo antigo	HBC 1	9.339	165.000	8.250	156.750	0,0596
Zonas habitacionais envolventes ao núcleo antigo	HBC 2	7.556	133.500	6.675	126.825	0,0596
	HBC 3	2.411	42.600	2.130	40.470	0,0596
	HBC 4	14.507	256.300	12.815	243.485	0,0596
	HBC 5	6.617	116.900	5.845	111.055	0,0596
	HBC 6	6.928	122.400	6.120	116.280	0,0596

Tabela 3.7. Cálculo do índice líquido de utilização do solo no núcleo antigo e zonas habitacionais envolventes na Unidade de Planeamento UP

3

No que se refere às zonas de atividades económicas do solo urbanizado – zonas a manter AEC e zonas a colmatar e a renovar AER – considerou-se o índice de utilização líquido igual ao índice de construção de atividades económicas especificado no Artigo 39º (Regime aplicável aos Planos de Pormenor e ou Unidades de Execução)⁴⁶ do regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, que tem o valor Ica_{ae} = 0,30

⁴⁶ Que corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área dos lotes.

No que se refere às zonas habitacionais de expansão do solo cuja urbanização é possível programar, recolheram-se do referido regulamento (artigos 43º a 49º) os valores referentes à área bruta de construção habitacional [1] e à superfície destinada a habitação [2] (Tabela 3.8.):

Subcategorias de espaço		Área bruta de construção habitacional (m ²) [1]	Superfície destinada a habitação (m ²) [2]	Índice de utilização líquido (m ² de construção/m ² de solo) [3]=[1]/[2]
Zonas habitacionais de expansão	HBE 1	1.700	6.500	0,2615
	HBE 2	20.360	63.100	0,3227
	HBE 3	37.125	96.200	0,3859
	HBE 4	48.000	97.500	0,4923
	HBE 5	42.975	114.800	0,3743
	HBE 6	44.800	72.000	0,6222
	HBE 7	24.360	89.500	0,2722

Tabela 3.8. Cálculo do índice líquido de utilização do solo nas zonas habitacionais de expansão do solo cuja urbanização é possível programar da Unidade de Planeamento UP 3

O procedimento seguido nas zonas de atividades económicas foi idêntico ao seguido nas zonas habitacionais de expansão, embora no corrente caso se tenham considerado os valores referentes à área bruta de construção destinada a atividades económicas e à superfície destinada a atividades económicas [2] especificada no mesmo regulamento (artigos 53º a 60º) (Tabela 3.9.):

Subcategorias de espaço		Área de construção de atividades económicas (m ²) [1]	Superfície destinada a atividades económicas (m ²) [2]	Índice de utilização líquido (m ² de construção/m ² de solo) [3]=[1]/[2]
Zonas de atividades económicas	AEE1	29.910	79.700	0,3753
	AEE2	35.100	75.700	0,4637
	AEE3	9.180	23.800	0,3857
	AEE4	44.880	120.100	0,3737
	AEE5	29.160	59.000	0,4942

Tabela 3.9. Cálculo do índice líquido de utilização do solo nas zonas de atividades económicas do solo cuja urbanização é possível programar da Unidade de Planeamento UP 3

3.1.4.5. Restante área de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar

Na restante área de solo destinado a usos urbanos, de equipamentos e espaços verdes, e usos industriais considerou-se uma área de cedência média [3] de 10% da área bruta de construção máxima permitida [1], tendo-se chegado aos seguintes valores dos índices de utilização líquidos [5] (Tabela 3.10.):

Subcategorias de espaço	Área bruta de construção (m ²) [1]	Área de intervenção (m ²) [2]	Área de cedência (m ²) [3]	Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [4]=[2]-[3]	Índice de utilização líquido (m ² de construção/m ² de solo) [5]=[1]/[4]
Aglomerados de Luís Francisco, Sobral e Torrinha	12.120	1.281.555	1.212	1.280.343	0,0095
Aglomerados do Carvoeiro e do Poço Partido	169.714	593.939	16.971	576.968	0,2941
Restante área do concelho de Lagoa destinada a usos urbanos, industriais e a equipamentos e espaços verdes	4.804	8.006	480	7.526	0,6384

Tabela 3.10. Cálculo do índice líquido de utilização do restante solo destinado a usos urbanos, industriais, e a equipamentos e espaços verdes da Unidade de Planeamento UP 3

3.1.4.6. Síntese dos índices líquidos de utilização do solo nas diferentes zonas em estudo delimitadas no concelho de Lagoa

Sistematizam-se na Tabela 3.11. os índices líquidos de utilização lucrativa do solo em cada uma das áreas delimitadas neste estudo:

Subcategorias de espaço					Índice de utilização líquido (m ² de construção/m ² de solo)		
Espaço destinado a usos turísticos	UP 11	NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	0,0205		
			N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	0,0769		
				Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)			
		NDT Poente	P. 1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	0,0199		
			P. 2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	0,0782		
				Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)			
	Solo urbanizado da UP 11					0,1538	
	Restante área da UP 11					0,0000	
	UP 12	NDT A	ATE - A1	Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e Estalagens)		0,5000	
				Aldeamento Turístico		0,2000	
			ATE - A2	Hotel 5 estrelas		0,5000	
				Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e Estalagens)		0,5000	
		NDT B	ATE - B	Aldeamento Turístico		0,2000	
				Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e Estalagens)		0,5000	
			Restante área da UP 12				
	UP 1	SP 1				0,1861	
SP 2				0,0488			
SP 3				0,0000			
SP 4				0,4667			
SP 5				0,4798			
SP 6				0,2408			
SP 7				0,0000			
SP 8				0,3222			
Solo urbanizado		Núcleo antigo	HBC 1			0,0596	
			HBC 2			0,0596	
			HBC 3			0,0596	
			HBC 4			0,0596	
			HBC 5			0,0596	
			HBC 6			0,0596	
		Zonas de atividades económicas	Zonas a manter AEC	AEC1			0,3000
				AEC2			0,3000
			Zonas a colmatar e a renovar AER	AER1			0,3000
				AER2			0,3000
Solo cuja urbanização é possível programar		Zonas habitacionais de expansão	HBE 1			0,2615	
			HBE 2			0,3227	
			HBE 3			0,3859	
			HBE 4			0,4923	
			HBE 5			0,3743	
			HBE 6			0,6222	
	HBE 7			0,2722			
	Áreas de equipamentos de utilização coletiva	HBE 3			0,0000		
		HBE4			0,0000		
		HBE5			0,0000		
		HBE6			0,0000		
		AEE1			0,0000		
		AEE2			0,0000		
		AEE4			0,0000		
		AEE5			0,0000		
		Zonas de atividades económicas	AEE1			0,3753	
	AEE2			0,4637			
	AEE3			0,3857			
	AEE4			0,3737			
	Restante área da UP 3					0,0000	
Aglomerados de Luís Francisco, Sobral e Torrinha					0,0095		
Aglomerados do Carvoeiro e do Poço Partido					0,2941		
Restante área do concelho de Lagoa destinada a usos urbanos, industriais e a equipamentos e espaços verdes					0,6384		

Tabela 3.11. Sistematização dos índices líquidos de utilização lucrativa do solo em cada uma das áreas delimitadas neste estudo

3.2. Determinação do preço do solo/m² baseado nas transações de mercado no Município de Lagoa

O preço médio anual do solo edificável/m² baseado nos preços de transação de mercado⁴⁷ no Município de Lagoa foi calculado, para cada ano em análise, através do quociente entre o valor de transação das propriedades urbanas e a área bruta construída total (expressa em m²) (calculada na secção 3.1.2.).

A metodologia seguida neste cálculo consiste em determinar a diferença, por metro quadrado de área de construção, entre os valores de transação e os custos de construção e de infraestruturação (Tabela 3.12.):

- Recolheram-se nos Anuários Estatísticos da Região do Algarve os montantes totais dos prédios urbanos transacionados⁴⁸ no mercado nos anos de 2008, 2009, 2010 e 2011 (€) [1]⁴⁹;
- O quociente entre estes montantes e as áreas brutas de construção total do Município [2] em cada um dos anos em análise (m²) permite obter o valor da transação por m² de área bruta de construção (€/m²) [3];
- Seguidamente subtraiu-se o custo de construção/m² (definido nas Portarias que tornam aplicável o artigo 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis para vigorar nos anos de 2008, 2009, 2010

⁴⁷ A consideração dos preços/m² de solo decorrentes das transações de mercado poderá ser uma boa aproximação aos valores que potencialmente irão constar da carta de valores fundiários (proposta no artigo 31º do anteprojeto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território), atendendo a que na Lei do Solo atualmente em vigor se admite que o valor de referência do solo/m² seja balizado pelo seu preço médio de transação de mercado.

⁴⁸ De acordo com a metainformação do Instituto Nacional de Estatística, um prédio urbano é um “*Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos.*”

⁴⁹ Esta informação foi obtida nos Anuários Estatísticos da Região do Algarve (capítulo sobre habitação e construção, quadros III.8.8 - Contratos de compra e venda de prédios por Município, segundo a natureza.

e 2011⁵⁰) [4] e o custo de infraestruturação/m² (calculado na secção 3.1.3.) [5] a cada um destes valores anuais de transações/m², identificando então, para cada ano, a diferença entre o valor de transação e os custos de construção e de infraestruturação por m² [6].

	2008	2009	2010	2011	Total	Média anual
Valor total das transações de prédios urbanos (€) [1]	101.687.923	92.541.438	93.778.000	103.169.000	391.176.361	97.794.090
Área bruta de construção (m ²) [2]	82.539,8	64.916,9	32.087,0	13.568,8	193.112	48.278
Valor de Transação/área bruta de construção (€/m ²) [3]=[1]/[2]	1.232,0	1.425,5	2.922,6	7.603,4	13.184	3.296
Custos de construção/m ² [4]	282,4					
Custos de infraestruturas urbanísticas/m ² [5]	56,0					
(Valor de transação-custo de construção-custo de infraestruturas) (€/m ²) [6]=[3]-[4]-[5]	893,6	1.087,1	2.584,2	7.265,0	11.829,9	2.957,5

Tabela 3.12. Cálculo do valor/m² da diferença entre o valor médio de transação e os custos de construção e de infraestruturação por m² de área bruta de construção no Município de Lagoa, em 2008, 2009, 2010 e 2011

O preço por m² do solo para cada uma das áreas do concelho de Lagoa delimitadas neste estudo foi estimado com base no pressuposto de que o respetivo contributo para o preço médio municipal do solo é proporcional à área bruta de construção em usos lucrativos nela permitida, e foi calculado de acordo com a seguinte metodologia (Tabela 3.13.):

- Começou por se identificar a área bruta de construção destinada a usos lucrativos (m²) [2] em cada uma das áreas em estudo;
- Calcula-se a percentagem da área bruta de construção de cada uma das zonas identificadas em relação à área bruta total de construção máxima permitida das zonas urbanizadas e cuja urbanização é possível programar do concelho [3];
- Determina-se, depois, para cada ano, o produto [4] da diferença entre o valor médio de transação de prédios urbanos e os custos de construção e infraestruturação por m² (determinado na secção 3.2.) e o índice de utilização líquido em cada m² de solo [1];

⁵⁰ Portaria n.º 16-A/2008, de 9 de janeiro; Portaria n.º 1545/2008, de 31 de dezembro; Portaria n.º 1456/2009, de 30 de dezembro; e Portaria n.º 1330/2010, de 31 de dezembro, respetivamente.

- A quota-parte do preço do solo/m² atribuível a cada uma das zonas em estudo em cada ano [5] resulta do produto do valor anterior [4] pela percentagem que a área bruta que se pode construir em cada zona representa em relação ao total da área bruta que se pode edificar na totalidade das áreas urbanizada e urbanizável do concelho [3];
- Estes totais parciais [5] são, depois, somados, para todas as zonas em estudo e para cada ano, obtendo-se o respectivo valor do solo/m² baseado nas transações de mercado;
- O valor médio anual do solo/m² para o período de quatro anos é, então, calculado considerando que o valor monetário permanece estável ao longo deste período⁵¹.

⁵¹ O que é, aliás, confirmado pela tendência dos custos de construção/m² se manterem inalterados ao longo destes anos, conforme as Portarias que definem anualmente estes custos.

Subcategorias de espaço															Índice de utilização líquida (m ² de construção/m ² de solo) [1]	Área bruta de construção (usos lucrativos) (m ²) [2]	% de áreas brutas afetadas a cada tipo de uso [3]	(Valor da transação - c. construção - c. infraestrutura) /m ² de solo (2008) [4]	(Valor da transação - c. construção - c. infraestrutura) /m ² de solo atribuível a cada zona (2008) [5]	(Valor da transação - c. construção - c. infraestrutura) /m ² de solo (2009) [4]	(Valor da transação - c. construção - c. infraestrutura) /m ² de solo atribuível a cada zona (2009) [5]	(Valor da transação - c. construção - c. infraestrutura) /m ² de solo (2010) [4]	(Valor da transação - c. construção - c. infraestrutura) /m ² de solo atribuível a cada zona (2010) [5]	(Valor da transação - c. construção - c. infraestrutura) /m ² de solo (2011) [4]	(Valor da transação - c. construção - c. infraestrutura) /m ² de solo atribuível a cada zona (2011) [5]
Espaço destinado a usos turísticos	UP 11	NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	0,0205	15.000	0,61%	18,3	0,1	22,3	0,1	53,0	0,3	149,0	0,9										
			N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens) Meios Complementares de Alojamento (Adeamentos Turísticos)	0,0769	56.210	2,28%	68,7	1,6	83,6	1,9	198,6	4,5	558,3	12,7										
		NDT Poente	P. 1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	0,0199	5.000	0,20%	17,8	0,0	21,6	0,0	51,4	0,1	144,5	0,3										
			P. 2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens) Meios Complementares de	0,0782	19.650	0,80%	69,9	0,6	85,0	0,7	202,0	1,6	568,0	4,5										
		Solo urbanizado da UP 11				0,1538	35.250	1,43%	137,4	2,0	167,2	2,4	397,5	5,7	1.117,4	16,0									
		Restante área da UP 11				0,0000	0	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0									
	UP 12	NDT A	ATE - A1	Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis- Apart. e Estalagens)	0,5000	15.000	0,61%	446,8	2,7	543,6	3,3	1.292,1	7,9	3.632,5	22,1										
				Adeamento Turístico	0,2000	4.900	0,20%	178,7	0,4	217,4	0,4	516,8	1,0	1.453,0	2,9										
			ATE - A2	Hotel 5 estrelas	0,5000	15.000	0,61%	446,8	2,7	543,6	3,3	1.292,1	7,9	3.632,5	22,1										
				Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis- Apart. e Estalagens)	0,5000	7.500	0,30%	446,8	1,4	543,6	1,7	1.292,1	3,9	3.632,5	11,0										
		NDT B	ATE - B	Adeamento Turístico	0,2000	4.426	0,18%	178,7	0,3	217,4	0,4	516,8	0,9	1.453,0	2,6										
				Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis- Apart. e Estalagens)	0,5000	20.000	0,81%	446,8	3,6	543,6	4,4	1.292,1	10,5	3.632,5	29,4										
		Restante área da UP 12				0,2500	492.999	19,98%	223,4	44,6	271,8	54,3	646,1	129,1	1.816,3	362,9									
		UP 1	Espaço de transição				0,1861	50.960	2,07%	166,3	3,4	202,3	4,2	481,0	9,9	1.352,2	27,9								
SP 1				0,0488	47.627	1,93%	43,6	0,8	53,1	1,0	126,2	2,4	354,9	6,8											
SP 2				0,0000	0	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0											
SP 3				0,4667	172.667	7,00%	417,0	29,2	507,3	35,5	1.206,0	84,4	3.390,3	237,2											
SP 4				0,4798	613.240	24,85%	428,8	106,6	521,7	129,6	1.240,0	308,2	3.486,1	866,4											
SP 5				0,2408	152.560	6,18%	215,2	13,3	261,8	16,2	622,3	38,5	1.749,6	108,2											
SP 6				0,0000	0	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0											
SP 7				0,3222	68.420	2,77%	287,9	8,0	350,3	9,7	832,7	23,1	2.340,8	64,9											
SP 8				0,0566	9.339	0,38%	50,6	0,2	61,5	0,2	146,3	0,6	411,2	1,6											
UP 3	Solo urbanizado		Núcleo antigo	HBC 1	HBC 2	0,0566	7.556	0,31%	50,6	0,2	61,5	0,2	146,3	0,4	411,2	1,3									
		HBC 3			0,0566	2.411	0,10%	50,6	0,0	61,5	0,1	146,3	0,1	411,2	0,4										
		HBC 4			0,0566	14.507	0,59%	50,6	0,3	61,5	0,4	146,3	0,9	411,2	2,4										
		HBC 5			0,0566	6.617	0,27%	50,6	0,1	61,5	0,2	146,3	0,4	411,2	1,1										
		HBC 6			0,0566	6.928	0,28%	50,6	0,1	61,5	0,2	146,3	0,4	411,2	1,2										
		Zonas a manter			AEC1	0,3000	35.338	1,43%	268,1	3,8	326,1	4,7	775,3	11,1	2.179,5	31,2									
		Zonas de atividades económicas	Zonas a colmatar	AEC2	0,3000	7.370	0,30%	268,1	0,8	326,1	1,0	775,3	2,3	2.179,5	6,5										
				AER1	0,3000	11.523	0,47%	268,1	1,3	326,1	1,5	775,3	3,6	2.179,5	10,2										
				AER2	0,3000	8.195	0,33%	268,1	0,9	326,1	1,1	775,3	2,6	2.179,5	7,2										
				HBE 1	0,2615	1.700	0,07%	233,7	0,2	284,3	0,2	675,9	0,5	1.900,1	1,3										
				HBE 2	0,3227	20.360	0,83%	288,3	2,4	350,8	2,9	833,8	6,9	2.344,1	19,3										
				HBE 3	0,3859	37.125	1,50%	344,8	5,2	419,5	6,3	997,3	15,0	2.803,7	42,2										
		Solo cuja urbanização é possível programar	Zonas habitacionais de expansão	HBE 4	0,4923	48.000	1,95%	439,9	8,6	535,2	10,4	1.272,2	24,7	3.576,6	69,6										
				HBE 5	0,3743	42.975	1,74%	334,5	5,8	407,0	7,1	967,4	16,8	2.719,6	47,4										
				HBE 6	0,6222	44.800	1,82%	556,0	10,1	676,4	12,3	1.608,0	29,2	4.520,4	82,1										
				HBE 7	0,2722	24.360	0,99%	243,2	2,4	295,9	2,9	703,4	6,9	1.977,4	19,5										
				HBE 3	0,0000	0,0000	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0										
				HBE4	0,0000	0,0000	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0										
	Áreas de equipamentos de utilização coletiva		Zonas de atividades económicas	HBE5	0,0000	0,0000	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0										
				HBE6	0,0000	0,0000	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0										
				AEE1	0,0000	0,0000	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0										
				AEE2	0,0000	0,0000	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0										
				AEE4	0,0000	0,0000	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0										
				AEE5	0,0000	0,0000	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0										
	Restante área da UP 3		AEE1	0,3753	29.910	1,21%	335,3	4,1	408,0	4,9	969,8	11,8	2.726,4	33,0											
			AEE2	0,4637	35.100	1,42%	414,3	5,9	504,1	7,2	1.198,2	17,0	3.368,6	47,9											
			AEE3	0,3857	9.180	0,37%	344,7	1,3	419,3	1,6	996,8	3,7	2.802,2	10,4											
			AEE4	0,3737	44.880	1,82%	333,9	6,1	406,3	7,4	965,7	17,6	2.714,8	49,4											
			AEE5	0,4942	29.160	1,18%	441,6	5,2	537,3	6,3	1.277,2	15,1	3.590,6	42,4											
			Restante área da UP 3				0,0000	0	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0									
			Aglomerados de Luís Francisco, Sobral e Torrinha				0,0095	12.120	0,49%	8,5	0,0	10,3	0,1	24,5	0,1	68,8	0,3								
			Aglomerados do Carvoeiro e do Poço Partido				0,2941	169.714	6,88%	262,8	18,1	319,8	22,0	760,1	52,3	2.137,0	147,0								
	Restante área do concelho de Lagoa destinada a usos urbanos,				0,6384	4.804	0,19%	570,4	1,1	694,0	1,4	1.649,6	3,2	4.637,6	9,0										
	Preço médio do solo/m ²						100%		305,9		372,2		884,7		2.487,1										

Tabela 3.13. Cálculo do valor médio do solo/m² baseado nas transações de mercado ocorridas no concelho de Lagoa em 2008, 2009, 2010 e 2011

Chega-se a um preço médio do solo baseado nas transações de mercado de 1 012,4466 euros/m².

3.3. Determinação do preço do solo/m² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

O cálculo dos preços do solo/m² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis permite uma análise mais objetiva dos valores do solo⁵², já que se baseia em legislação correntemente em vigor. Para além do estabelecimento de “*benchmarks*” sobre estes valores, a sua comparação com os valores homólogos que resultam das transações de mercado permitem detetar a existência de possíveis margens especulativas. Se os municípios tiverem atribuições que lhes permitam controlar estas margens, os custos subsequentes de urbanização e construção tornam-se, em geral, mais baixos, e mais enraizados em informação realista e atualizada.

No sentido de calcular o valor/m² de solo municipal edificável nas zonas urbanas e urbanizáveis do Município de Lagoa baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, seguiu-se a seguinte metodologia para cada uma das Unidades de Planeamento e restante área do território do concelho⁵³:

- Começou por se determinar a área total⁵⁴ [5], a partir da soma das seguintes parcelas:
 - Área bruta de construção permitida (m²) [2];
 - Área excedente à área de implantação (m²) [4], que resulta do produto entre a área bruta de construção [2] e a área descoberta do lote (1- o coeficiente de implantação [3]), e o coeficiente 0,025;

⁵² E a consequente avaliação dos valores cobráveis correspondentes aos instrumentos de gestão urbanística aqui propostos.

⁵³ Utilizou-se o valor médio de construção de 482,4 €/m² conforme fixado na Portaria nº 424/2012, de 28 de dezembro do Ministério das Finanças, para efeitos de aplicação do artigo 39º do Código do IMI, para vigorar em 2012. Usaram-se, ainda os limites mínimo e máximo dos coeficientes de localização consoante os tipos de uso para o Município de Lagoa, constantes na Portaria nº 1119/2009, de 30 de setembro.

⁵⁴ Considerada para efeitos da determinação do Imposto Municipal sobre Imóveis.

- Calculam-se, seguidamente, os limites mínimo e máximo do Valor Patrimonial Tributário, através da aplicação da fórmula constante do artigo 38º (Determinação do valor patrimonial tributário) do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Este valor é dado pelo produto entre o valor de base dos prédios edificados e os coeficientes de ajustamento de áreas, de afetação, de localização⁵⁵, de qualidade e conforto, e de vetustez:
 - O valor patrimonial tributário total mínimo (€) [14] é dado pelo produto entre o valor de base dos prédios edificados [1], a área total [5], o coeficiente de ajustamento de áreas [6], o coeficiente de afetação [7], o coeficiente de localização mínimo [8], o coeficiente de qualidade e conforto mínimo [10], e o coeficiente de vetustez (referente ao obras antigas) [13];
 - O valor patrimonial tributário total máximo (€) [15] é dado pelo produto entre o valor de base dos prédios edificados [1], a área total [5], o coeficiente de ajustamento de áreas [6], o coeficiente de afetação [7], o coeficiente de localização máximo [9], o coeficiente de qualidade e conforto máximo [11], e o coeficiente de vetustez (referente ao obras recentes) [12];
 - O valor patrimonial tributário total médio (€) [16] é dado pela média aritmética entre os valores patrimoniais tributários totais mínimo [14] e máximo [15].
- Como os valores patrimoniais tributários se referem aos valores conjuntos do solo e edificações, para se obter o valor médio total do solo [19] é necessário subtrair ao valor patrimonial tributário médio [16] os custos totais de construção [17] e os custos totais com a execução, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas [18]:
 - Utilizou-se o valor de 482,40 € de custos de construção/m² fixado pela Portaria nº 307/2011, de 21 de Dezembro⁵⁶. Para

⁵⁵ Consideraram-se os coeficientes de afetação mais altos dentro dos usos atribuíveis a cada zona, e os coeficientes de localização máximos e mínimos correspondentes a estes mesmos usos.

⁵⁶ Este custo de construção/m² manteve-se fixo ao longo dos últimos três anos.

- calcular o valor total destes custos [17] multiplica-se este valor unitário pela área bruta de construção [2];
- Para calcular os custos totais de infraestruturação [18] multiplica-se o custo/m² com a manutenção, realização e reforço de infraestruturas urbanísticas (calculados anteriormente) pela área bruta de construção [2].
 - Atendendo a que na ótica do Município o valor do solo depende das áreas totais de solo afetadas a cada uma das zonas consideradas, determina-se, de seguida, o valor do solo/m² em cada zona, e o contributo que o valor do solo/m² dessa zona tem para o valor médio do solo/m² no município:
 - O valor médio do solo/m² em cada zona (€/m²) [22] é dado pelo quociente entre o valor médio total do solo [19] e a área afeta a cada zona [20];
 - Cada uma destas parcelas [20] é, depois, ponderada pela percentagem que a área de cada zona edificável representa em relação ao total da área edificável urbana e urbanizável do concelho, sendo o valor médio municipal do solo/m² determinado a partir da soma de todos estes contributos parciais, estendido a todas as zonas.

A aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis conduz, assim, a um valor médio municipal do solo de 86,0625 €/m² (Tabela 3.14.).

Subcategorias de espaço			Valor base dos prédios edificados (€/m²) [1]	Área bruta de construção (m²) [2]	Coefficiente de implantação [3]	Área excedente à área de implantação (m²) [4]=[1]-[3]x[2]x0,025	Área total (m²) [5]=[2]+[4]	Coefficiente de ajustamento de áreas [6]	Coefficiente de afetação [7]	Coefficiente de localização mínimo [8]	Coefficiente de localização máximo [9]	Coefficiente de qualidade e conforto mínimo [10]	Coefficiente de qualidade e conforto máximo [11]	Coefficiente de vetustez (obras recentes) [12]	Coefficiente de vetustez (obras antigas) [13]	Valor patrimonial tributário mínimo (€) [14]=[1]x[5]x[6]x[7]x[8]x[10]x[13]	Valor patrimonial tributário máximo (€) [15]=[1]x[5]x[6]x[7]x[9]x[11]x[12]	Valor patrimonial tributário médio (€) [16]=[14]+[15])/2	Custos de construção (€) [17]=[2]xcustos de construção/m²	Custos de infraestrutura (€) [18]=[2]xcustos de infraestruturas/m²	Valor médio total do solo, de acordo com o CIMI (€) [19]=[16]+[17]+[18]	Áreas afetadas a cada zona (m²) [20]	% de áreas afetadas a cada tipo de espaço [21]	Valor médio do solo/m² em cada zona, de acordo com o CIMI (€) [22]=[19]/[20]	Valor médio municipal do solo/m², de acordo com o CIMI (€/m²) [23]=[21]x[22]					
Espaço destinado a usos turísticos	UP 11	NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	603	15.000	0,500	188	15.188	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	1.089.809	34.406.841	17.748.325	7.236.000	840.000	9.672.325	741.890	4,9%	62,22	3,0255			
			N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	603	56.210	0,500	913	57.123	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	4.099.005	129.411.434	66.755.220	27.115.704	3.147.760	36.491.756							
				Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	603		0,200			0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4													
		NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	603	5.000	0,500	63	5.063	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	363.270	11.468.947	5.916.108	2.412.000	280.000	3.224.108	255.847	1,7%	62,46	1,0473			
			P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	603	19.650	0,500	319	19.969	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	1.432.938	45.239.898	23.336.418	9.479.160	1.100.400	12.756.858							
				Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	603		0,200			0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4													
		Solo urbanizado da UP 11				603	35.250	0,150	749	35.999	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	2.583.185	81.554.832	42.069.008	17.004.600	1.974.000	23.090.408	235.000	1,5%	98,26	1,5133		
	Restante área da UP 11				603	0	0,150	0	0	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	0	0	0	0	0	2.783.421	18,2%	0,00	0,0000				
	UP 12	NDT A	ATE - A	Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e Estalagens)	603	15.000	0,500	188	15.188	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	1.089.809	34.406.841	17.748.325	7.236.000	840.000	9.672.325	405.434	2,7%	74,68	1,9842			
				Aldeamento Turístico	603	4.900	0,200	98	4.998	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	358.641	11.322.824	5.840.733	2.363.760	274.400	3.202.573							
			ATE - A2	Hotel 5 estrelas	603	15.000	0,500	188	15.188	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	1.089.809	34.406.841	17.748.325	7.236.000	840.000	9.672.325							
				Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e Estalagens)	603	7.500	0,500	94	7.594	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	544.905	17.203.420	8.874.163	3.618.000	420.000	4.836.163							
				Aldeamento Turístico	603	4.426	0,200	89	4.515	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	323.948	10.227.514	5.275.731	2.135.102	247.856	2.892.773							
				Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e Estalagens)	603	20.000	0,500	250	20.250	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	1.453.079	45.875.788	23.664.434	9.648.000	1.120.000	12.896.434							
		NDT B	ATE - B	Aldeamento Turístico	603	7.114	0,200	142	7.256	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	520.689	16.438.892	8.479.790	3.431.794	398.384	4.649.613	251.898	1,7%	69,66	1,1499			
				Espaço de transição	603	492.999	0,250	9.244	502.243	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	36.039.432	1.137.816.343	586.927.887	237.822.718	27.607.944	321.497.226							
Restante área da UP 12			603	492.999	0,250	9.244	502.243	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	36.039.432	1.137.816.343	586.927.887	237.822.718	27.607.944	321.497.226	1.971.996	12,9%					163,03	21,0701	

Subcategorias de espaço		Valor base dos prédios edificados (€/m²) [1]		Área bruta de construção (m²) [2]		Coeficiente de implantação [3]		Área excedente à área de implantação (m²) [4]=(1-3)x[2]x0,025		Área total (m²) [5]=[2]+[4]		Coeficiente de ajustamento de áreas [6]		Coeficiente de afetação [7]		Coeficiente de localização mínimo [8]		Coeficiente de localização máximo [9]		Coeficiente de qualidade e conforto mínimo [10]		Coeficiente de qualidade e conforto máximo [11]		Coeficiente de vetustez (obras recentes) [12]		Coeficiente de vetustez (obras antigas) [13]		Valor patrimonial tributário mínimo (€) [14]=[1]x[5]x[6]x[7]x[8]x[10]x[13]		Valor patrimonial tributário máximo (€) [15]=[1]x[5]x[6]x[7]x[9]x[11]x[12]		Valor patrimonial tributário médio (€) [16]=[14]+[15]/2		Custos de construção (€) [17]=[2]xcustos de construção/m²		Custos de infraestrutura (€) [18]=[2]xcustos de infraestrutura/m²		Valor médio total do solo, de acordo com o CIMI (€) [19]=[16]+[17]+[18]		Áreas afetadas a cada zona (m²) [20]		% de áreas afetadas a cada tipo de espaço [21]		Valor médio do solo/m² em cada zona, de acordo com o CIMI (€) [22]=[19]/[20]		Valor médio municipal do solo/m², de acordo com o CIMI (€/m²) [23]=[21]x[22]	
		Valor base dos prédios edificados (€/m²) [1]		Área bruta de construção (m²) [2]		Coeficiente de implantação [3]		Área excedente à área de implantação (m²) [4]=(1-3)x[2]x0,025		Área total (m²) [5]=[2]+[4]		Coeficiente de ajustamento de áreas [6]		Coeficiente de afetação [7]		Coeficiente de localização mínimo [8]		Coeficiente de localização máximo [9]		Coeficiente de qualidade e conforto mínimo [10]		Coeficiente de qualidade e conforto máximo [11]		Coeficiente de vetustez (obras recentes) [12]		Coeficiente de vetustez (obras antigas) [13]		Valor patrimonial tributário mínimo (€) [14]=[1]x[5]x[6]x[7]x[8]x[10]x[13]		Valor patrimonial tributário máximo (€) [15]=[1]x[5]x[6]x[7]x[9]x[11]x[12]		Valor patrimonial tributário médio (€) [16]=[14]+[15]/2		Custos de construção (€) [17]=[2]xcustos de construção/m²		Custos de infraestrutura (€) [18]=[2]xcustos de infraestrutura/m²		Valor médio total do solo, de acordo com o CIMI (€) [19]=[16]+[17]+[18]		Áreas afetadas a cada zona (m²) [20]		% de áreas afetadas a cada tipo de espaço [21]		Valor médio do solo/m² em cada zona, de acordo com o CIMI (€) [22]=[19]/[20]		Valor médio municipal do solo/m², de acordo com o CIMI (€/m²) [23]=[21]x[22]	
Espaço destinado a usos urbanos, industriais, e de equipamentos e espaços verdes	UP 1	SP 1		603	50.960	0,520	612	51.572	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	2.537.566	105.689.638	54.113.602	24.583.104	2.853.760	26.676.738	280.000	1,8%	95,27	1,7483																					
		SP 2		603	47.627	0,458	645	48.272	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	2.375.220	98.927.928	50.651.574	22.975.104	2.667.093	25.009.377	1.050.000	6,9%	23,82	1,6390																					
		SP 3		603	0	0,000	0	0	0,85	0,0	0,0	0,0	0,5	1,7	1	0,4	0	0	0	0	0	0	70.000	0,5%	0,00	0,0000																					
		SP 4		603	172.667	0,530	2.029	174.696	0,85	0,6	0,9	1,1	0,5	1,7	1	0,4	9.670.358	100.464.274	55.067.316	83.294.561	9.669.352	-37.896.597	370.000	2,4%	-102,42	-2,4836																					
		SP 5		603	613.240	0,473	8.078	621.318	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	30.571.823	1.273.316.436	651.944.130	295.826.976	34.341.440	321.775.714	1.420.000	9,3%	226,60	21,0883																					
		SP 6		603	152.560	0,392	2.318	154.878	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	7.620.748	317.404.169	162.512.459	73.594.944	8.543.360	80.374.155	660.000	4,3%	121,78	5,2675																					
		SP 7		603	0	0,000	0	0	0,85	0,0	0,0	0,0	0,5	1,7	1	0,4	0	0	0	0	0	0	85.000	0,6%	0,00	0,0000																					
		SP 8		603	68.420	0,440	958	69.378	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	3.413.725	142.181.634	72.797.679	33.005.808	3.831.520	35.960.351	222.000	1,5%	161,98	2,3567																					
	UP 3	Solo urbanizado	Zonas habitacionais de envolvimento	Núcleo antigo	HBC 1		603	9.339	0,057	220	9.559	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	685.944	21.656.227	11.171.085	4.505.134	522.984	6.142.968	165.000	1,1%	37,23	0,4026																		
					HBC 2		603	7.556	0,057	178	7.734	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	554.991	17.521.856	9.038.424	3.645.063	423.142	4.970.219	133.500	0,9%	37,23	0,3257																		
					HBC 3		603	2.411	0,057	57	2.468	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	177.098	5.591.244	2.884.171	1.163.144	135.025	1.586.003	42.600	0,3%	37,23	0,1039																		
					HBC 4		603	14.507	0,057	342	14.849	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	1.065.499	33.639.339	17.352.419	6.997.974	812.368	9.542.077	256.300	1,7%	37,23	0,6254																		
					HBC 5		603	6.617	0,057	156	6.773	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	485.981	15.343.109	7.914.545	3.191.819	370.526	4.352.200	116.900	0,8%	37,23	0,2852																		
					HBC 6		603	6.928	0,057	163	7.091	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	508.846	16.064.983	8.286.914	3.341.990	387.959	4.556.965	122.400	0,8%	37,23	0,2987																		
		Solo cuja urbanização é possível programar	Zonas de atividades económicas	Zonas a manter	AEC1		603	35.338	0,275	640	35.978	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	1.770.290	73.732.575	37.751.432	17.046.810	1.978.900	18.725.722	128.500	0,8%	145,73	1,2272																		
					AEC2		603	7.370	0,275	134	7.504	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	369.212	15.377.689	7.873.450	3.555.288	412.720	3.905.442	26.800	0,2%	145,73	0,2560																		
					AER1		603	11.523	0,275	209	11.731	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	577.238	24.041.984	12.309.611	5.558.454	645.260	6.105.897	41.900	0,3%	145,73	0,4002																		
					AER2		603	8.195	0,275	149	8.344	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	410.542	17.099.072	8.754.807	3.953.268	458.920	4.342.619	29.800	0,2%	145,73	0,2846																		
					HBE 1		603	1.700	0,200	34	1.734	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	124.427	3.928.327	2.026.377	820.080	95.200	1.111.097	8.500	0,1%	130,72	0,0728																		
			Zonas habitacionais de expansão	HBE 2		603	20.360	0,200	407	20.767	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	1.490.192	47.047.489	24.268.841	9.821.664	1.140.160	13.307.017	101.800	0,7%	130,72	0,8721																			
				HBE 3		603	37.125	0,300	650	37.775	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	2.710.598	85.577.459	44.144.029	17.909.100	2.079.000	24.155.929	148.500	1,0%	162,67	1,5831																			
				HBE 4		603	48.000	0,370	756	48.756	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	3.498.584	110.455.304	56.976.944	23.155.200	2.688.000	31.133.744	149.800	1,0%	207,84	2,0404																			
				HBE 5		603	42.975	0,300	752	43.727	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	3.137.723	99.062.392	51.100.057	20.731.140	2.406.600	27.962.317	171.900	1,1%	162,67	1,8326																			
				HBE 6		603	44.800	0,500	560	45.360	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	3.254.898	102.761.765	53.008.331	21.611.520	2.508.800	28.888.011	112.000	0,7%	257,93	1,8932																			
		Zonas de atividades económicas	HBE 7		603	24.360	0,250	457	24.817	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	1.780.776	56.221.627	29.001.201	11.751.264	1.364.160	15.885.777	121.800	0,8%	130,43	1,0411																				
			AEE1		603	29.910	0,350	486	30.396	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	1.495.631	62.293.029	31.894.330	14.428.584	1.674.960	15.790.786	99.700	0,7%	158,38	1,0349																				
			AEE2		603	35.100	0,350	570	35.670	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	1.755.154	73.102.150	37.428.652	16.932.240	1.965.600	18.530.812	117.000	0,8%	158,38	1,2145																				
			AEE3		603	9.180	0,350	149	9.329	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	459.040	19.119.024	9.789.032	4.428.432	514.080	4.846.520	30.600	0,2%	158,38	0,3176																				
			AEE4		603	44.880	0,350	729	45.609	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	2.244.196	93.470.784	47.857.490	21.650.112	2.513.280	23.694.098	149.600	1,0%	158,38	1,5528																				
		AEE5		603	29.160	0,350	474	29.634	0,85	1,2	0,4	2,0	0,5	1,7	1	0,4	1.458.128	60.731.017	31.094.572	14.066.784	1.632.960	15.394.828	97.200	0,6%	158,38	1,0089																					
		Restante área da UP 3		603	0	0,000	0	0	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	0	0	0	0	0	0	0	200.400	1,3%	0,00	0,0000																				
		Aglomerados de Luís Francisco, Sobral e Torrinha		603	12.120	0,0095	300	12.420	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	891.232	28.137.454	14.514.343	5.846.688	678.720	7.988.935	1.281.555	8,4%	6,23	0,5236																					
		Aglomerados do Carvoeiro e do Poço Partido		603	169.714	0,240	3.225	172.939	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	12.409.553	391.787.306	202.098.429	81.870.034	9.503.984	110.724.412	593.939	3,9%	186,42	7,2566																					
		Restante área do concelho de Lagoa destinada a usos urbanos, industriais e a equipamentos e espaços verdes		603	4.804	0,600	48	4.852	0,85	1,0	0,7	2,6	0,5	1,7	1	0,4	348.168	10.992.156	5.670.162	2.317.450	269.024	3.083.688	8.006	0,1%	385,17	0,2021																					
		Total			2.467.493			2.506.501											150.841.900	5.132.519.855	2.641.680.878	1.190.318.569	138.179.602	1.313.182.707	15.258.486	1	4,416	86,0625																			

Como seria de esperar, o valor médio do solo/m² obtido a partir da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (86,06 €/m²) é substancialmente inferior ao valor médio obtido a partir das transações no mercado de prédios urbanos (1 012,44 €/m²).

CAPÍTULO 4. TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

4.1. Objetivos da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação

O objetivo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE) consiste em remunerar o investimento público em projetos e obras relativas à realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas primárias e secundárias resultante da realização de operações de loteamento, de construção, reconstrução ou ampliação e alteração de usos, que provoquem sobrecargas urbanísticas (artigo 17º da Republicação do Regulamento Municipal de taxas relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas, da Câmara Municipal de Lisboa).

No artigo 11º (Prestações municipais remuneradas pelas taxas) deste Regulamento, as taxas que incidem sobre as atividades urbanísticas e operações conexas incluem, para além de taxas administrativas e de taxas pela utilização privativa do domínio público e privado municipal, (alínea b) a despesa na realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas primárias e secundárias (TRIUI) que se torne necessária pela modificação da extensão, intensidade ou tipo de utilização do solo decorrente de operações urbanísticas.

De acordo com o artigo 17º (Incidência) do mesmo Regulamento, os fatores relevantes para a avaliação da sobrecarga das infra-estruturas urbanísticas são (i) a criação de superfície de pavimento ou o acréscimo desta em relação à situação legal pré-existente, (ii) o tipo de uso, e (iii) a qualificação do espaço urbano delimitada na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal.

O artigo 18º (Isenções e reduções) especifica as situações concretas em que são aplicáveis isenções e reduções da TRIUI. No artigo 19º (Redução

em contrapartida pela realização de infra-estruturas urbanísticas), admite-se a dedução ao valor da taxa de uma parte do valor das infra-estruturas que o particular se comprometa a realizar e a manter (valor estimado pelo Município para a respetiva realização, atualizado dos respetivos encargos de conservação e funcionamento durante dez anos).

O artigo 20º (Fórmulas de cálculo) remete para o Anexo V, que explica pormenorizadamente os fundamentos da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas (TRIU), analisa o investimento municipal de natureza urbanística e a receita desta taxa, estabelece uma matriz de coeficientes em função do uso e da classe de espaço, e, finalmente, propõe um valor unitário para a TRIU. Atendendo a que esta taxa se destina a pagar a manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas gerais induzidos pela operação urbanística, ela vai incidir sobre o diferencial de superfícies brutas de pavimento por aumento de área ou alteração de uso (expresso em metros quadrados), multiplicada pelo valor unitário médio por metro quadrado correspondente a este tipo de despesas.

É, ainda, referida neste anexo a importância da monitorização do modelo, no que respeita aos seus coeficientes e valor unitário propostos, com informações reais consistentes e com qualidade, que permita a análise e experimentação⁵⁷.

4.2. Características da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação

No cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação propõe-se o uso da fórmula de cálculo da Taxa Municipal pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas (TRIU), atualmente utilizada pelo Município de Lisboa, de acordo com o seu projeto de alteração ao Regulamento

⁵⁷ É proposto o uso de informação baseada nos quadros do INE fornecidos pelos técnicos autores e validados pelos técnicos responsáveis pelo controlo prévio das operações urbanísticas.

Municipal de Taxas relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas⁵⁸, que se baseia no uso da seguinte fórmula:

$$\text{TRIU} = [\Sigma(A \times C_3) + (25 \times L \times E)] \times VU_{\text{TRIU}}$$

sendo:

A – superfície de pavimento (medida em m²) acrescida pela operação de loteamento, urbanização, e edificação, por categoria de utilização do espaço urbano;

C₃ – coeficiente que diferencia as intervenções urbanísticas de acordo com a localização (qualificação do espaço urbano estabelecida no PDM). O valor para cada categoria de espaço é obtido a partir da matriz seguinte:

C ₃	Habitação, Turismo, Equipamento, Terciário, Indústria e Logística
Espaços a consolidar	3.0
Espaços consolidados	4.0

Tabela 4.1. Valor do coeficiente C₃ para cada categoria de espaço, proposto no projeto de alteração ao Regulamento Municipal de Taxas relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas, da Câmara Municipal de Lisboa

L – número de lugares de estacionamento acima do mínimo estabelecido no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, para a operação urbanística;

E – coeficiente adicional a aplicar ao número de lugares de estacionamento acima do mínimo estabelecido no Regulamento do PDM (Tabela 4.2.):

⁵⁸ Sendo os coeficientes indicados determinados e publicados pela respetiva Câmara Municipal.

E (de acordo com as zonas estabelecidas no RPDM)	Estacionamento
Zona A	2.0
Zona B	1.5
Zona C	0.0
Zona D	1.0

Tabela 4.2. Coeficiente adicional a aplicar ao número de lugares de estacionamento acima do mínimo estabelecido no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, proposto no projeto de alteração ao Regulamento Municipal de Taxas relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas, da Câmara Municipal de Lisboa

VU_{TRIUI} – é o valor unitário atualizado anualmente através do regulamento do orçamento municipal, e deve basear-se na análise dos valores históricos do Município referentes à relação entre os valores dos investimentos anuais com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas primárias e secundárias suportadas pelo Município e os valores das taxas de urbanização cobradas (a repartição entre os diversos tipos de intervenções urbanísticas baseia-se na percentagem da receita associada à cobrança da TRIU em relação ao investimento urbanístico para os diversos anos em estudo)⁵⁹.

O cálculo deste valor baseia-se no princípio da equivalência jurídica, isto é, o limite máximo corresponde ao custo com a realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas primárias e secundárias. Baseia-se, ainda, no princípio da transparência, no sentido de assegurar clareza e objetividade no cálculo da taxa, sendo facilmente automatizada, de fácil aplicação, e apoiada por cartografia digital. Também é respeitado o princípio da proporcionalidade, sendo o valor da taxa proporcional aos acréscimos de áreas de construção ponderados de acordo com os diferentes tipos de usos, em relação à situação pré-existente.

⁵⁹ Para o Município de Lisboa o valor unitário proposto é de 19,35 euros, mas a proposta terá de ser feita devidamente fundamentada por cada Município,.

4.3. Taxa Municipal de Urbanização no Município de Lagoa

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas deverá ser paga - de acordo com o artigo 72º (Âmbito de aplicação) do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagoa -, quer em operações de loteamento quer em obras de urbanização e edificação que impliquem, pela sua natureza, um acréscimo de encargos públicos com a realização, manutenção e reforço destas infraestruturas. O ponto 3. deste artigo acrescenta que esta taxa varia proporcionalmente ao investimento municipal decorrente da referida operação urbanística.

A fórmula subjacente ao cálculo da Taxa Municipal de Urbanização é fixada no artigo 73º (Taxa devida nos loteamentos urbanos e nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si) deste mesmo regulamento. Nele se estabelece que a taxa a aplicar em operações de loteamento com ou sem obras de urbanização, em edifícios com impacte semelhante a loteamentos, ou em edificações inseridas em loteamentos, a taxa a aplicar pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal obedece à seguinte fórmula de cálculo:

$$TMU = (ci/cc) \times cc \times ab \times K0/K2/K3$$

Em que :

TMU(€) - é o valor, expresso em euros, da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

ab - é a área bruta a licenciar

ci - é o custo médio das infraestruturas por m² de área (fixado em 50 €/m²)

cc - é o valor de base dos prédios edificados nos termos do artigo 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (482,40 €)

K - é o coeficiente de afectação, de acordo com a respectiva tipologia, que obedece aos seguintes valores:

- K0 (Habitação – Loteamento) – 0,08
- K1 (Habitação) – 0,15
- K2 (Comércio e Serviços) – 0,16
- K3 (Indústria) – 0,17

Nos casos em que as edificações não estão inseridas em loteamentos urbanos – Artigo 74º (Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos) é aplicável a seguinte fórmula (ressalvando que, para efeitos de ampliação, se considera apenas a área ampliada para efeitos de determinação da taxa)

$$TMU = (ci/cc) \times cc \times ab \times K1/K2/K3$$

4.4. Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o Plano de Urbanização da UP 11

A metodologia de análise seguida nesta secção consiste na determinação, para o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, dos valores seguintes:

- Taxa Municipal de Urbanização (TMU) atualmente em vigor (por m² de área bruta de construção, e para a totalidade do empreendimento urbanístico);
- Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE) proposta (por m² de área bruta de construção, e para a totalidade do empreendimento urbanístico);
- Análise comparativa entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e os valores homólogos da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor, realçando as diferenças detetadas.

4.4.1. Cálculo do valor da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor para o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11

No cálculo dos valores total e parciais da Taxa Municipal de Urbanização [3] – para cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão dos NDT Nascente e Poente do Plano de Urbanização - e para cada tipo de uso, utilizou-se a respetiva fórmula, sendo o custo médio das infraestruturas de 50 €/m², usando-se o valor de 0,16 para o coeficiente K2, referente a actividades de comércio e serviços⁶⁰ (Tabela 4.3.):

	Empreendimentos turísticos		Área de solo (m²) [1]	Área bruta de construção (m²) [2]	TMU (€) [3]=50x0,16x[1]
	Sub-UOPG	Classificação			
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	15.000	120.000
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	56.210	449.680
		Meios Complementares de Alojamento (Adeamentos Turísticos)			
	Total (NDT Nascente)		221.050	71.210	569.680
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	5.000	40.000
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	19.650	157.200
		Meios Complementares de Alojamento (Adeamentos Turísticos)			
		Total (NDT Poente)		76.754	24.650
	Total na UP 11		297.804	95.860	766.880

Tabela 4.3. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente da Unidade de Planeamento UP 11

O valor total da Taxa Municipal de Urbanização decorrente da aplicação desta fórmula para o Plano de Pormenor em análise é, assim, de 766 880 euros.

Atendendo a que na área de intervenção deste Plano de Urbanização é permitida uma área bruta de construção total para fins lucrativos de 95 860 m², o valor da Taxa Municipal/m² de área bruta de construção é, assim, de 8,00 €/m².

⁶⁰ No Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagoa não está previsto um coeficiente K específico para usos turísticos.

4.4.2. Cálculo do valor da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação proposta para o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11

Nesta secção vai efectuar-se o cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação proposta aplicada ao Plano Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, de acordo com a seguinte metodologia:

- Começa por se calcular o valor do coeficiente C_3 utilizado na Taxa Municipal de Urbanização e Edificação, admitindo-se dois cenários:
(i) o coeficiente C_3 é calculado diretamente para o Plano de Urbanização; ou (ii) o coeficiente C_3 é calculado para o concelho de Lagoa;
- Procede-se, seguidamente, à aplicação da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE) proposta no anteprojecto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11⁶¹.

⁶¹ Considerando apenas a parcela da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação referente à construção, já que não há informação que permita comparar o número de lugares de estacionamento efetivos com o número de lugares requerido pelo regulamento do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11.

4.4.2.1. Cálculo do valor da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aplicado à Unidade de Planeamento UP 11, considerando o coeficiente C_3 calculado diretamente para o Plano de Urbanização

Se se considerarem os diferentes tipos de zonas delimitadas no cálculo da edificabilidade/m² (apresentadas no capítulo anterior), então o coeficiente C_3 aplicável à área de intervenção do Plano de Urbanização apresenta o valor $C_3 = 0,0326$.

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação por m² de área bruta de construção na zona de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 será, então, de 1,8256 €/m², resultante do produto entre o coeficiente C_3 (edificabilidade concreta/m²) para a UP 11, e o encargo municipal com a construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (56,0 €/m²).

Na tabela seguinte apresentam-se os valores da componente referente a edificações da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão dos NDT Nascente e Poente, e consoante o tipo de uso turístico lucrativo do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11. Esta Taxa resulta do produto da taxa municipal de urbanização e edificação/m² de área bruta de construção (1,8256) pela área bruta de construção respetiva.

Como a área bruta de construção máxima permitida na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 é de 95 860 m², o valor desta taxa para a totalidade da zona de intervenção do Plano é, então, de 175 002 € (Tabela 4.4.):

	Empreendimentos turísticos		Área bruta de construção (m ²) [1]	TMUE (€) [2]=[1]x0,0326x56
	Sub-UOPG	Classificação		
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	15.000	27.384
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	56.210	102.617
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Nascente)			71.210
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	5.000	9.128
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	19.650	35.873
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Poente)			24.650
Total na UP 11			95.860	175.002

Tabela 4.4. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nas sub-unidades operativas de planeamento e gestão dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente da Unidade de Planeamento UP 11, considerando o coeficiente C₃ determinado diretamente no Plano de Urbanização

4.4.2.2. Cálculo do valor da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aplicado à Unidade de Planeamento UP 11, considerando o coeficiente C₃ calculado para o concelho de Lagoa

Atendendo a que a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação tem uma aplicação territorial de carácter geral a espaços urbanos e a espaços urbanizáveis, optou-se por considerar neste cenário todo o território do concelho de Lagoa, tendo-se seguido a seguinte metodologia:

- Começa por se calcular o valor do coeficiente C₃ utilizado na Taxa Municipal de Urbanização e Edificação - de acordo com a utilização efetiva e prevista do espaço urbanizado e suscetível de urbanização - para o concelho de Lagoa;
- Procede-se, seguidamente, à aplicação da fórmula de cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE) proposta ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, considerando a parcela da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação referente à construção de edifícios.

4.4.2.2.1. Cálculo do valor do coeficiente C_3 para o Concelho de Lagoa

Atendendo a que o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 se localiza dentro do concelho de Lagoa, começa por se calcular o correspondente parâmetro C_3 previsto na proposta de Taxa Municipal de Urbanização e Edificação. Este parâmetro calcula-se com base nos valores das edificabilidades concretas/m² permitidas para as diversas unidades operativas de planeamento e gestão em vigor e restantes zonas em estudo. A metodologia seguida consiste na seguinte sucessão de passos (Tabela 4.5.):

- Determina-se a área bruta de construção lucrativa máxima permitida [3] a partir do produto entre o índice de utilização líquido (calculado na secção 3.1.4.) e a área dos lotes destinados a usos lucrativos [2]⁶²;
- Calcula-se, seguidamente, a percentagem da área bruta de construção lucrativa permitida [4] em cada zona em relação à área bruta de construção total no solo urbano e urbanizável do concelho;
- O coeficiente C_3 [5] – que representa a edificabilidade concreta/m² - correspondente a cada zona calcula-se, então, através do produto entre o índice de utilização líquido [3] e a percentagem que a área bruta lucrativa de cada zona representa em relação à área bruta de construção lucrativa total [4] do concelho de Lagoa;
- O valor de C_3 geral para o concelho - edificabilidade concreta máxima/m² permitida - resulta do somatório estendido a todas as zonas dos coeficientes C_3 que correspondem a cada uma delas (0,3360).

⁶² Esta área (expressa em m²) pode também designar-se por área líquida, e resulta da diferença entre a área bruta e a área de equipamentos (existentes e propostos), a área de estacionamento (existente e proposto) e a área de espaços verdes (existentes e propostos), ou seja, representa a área do solo em que se podem efetuar edificações com fins lucrativos (destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo e/ou usos industriais).

Subcategorias de espaço						Índice de utilização líquido (m ² de construção/m ² de solo) [1]	Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [2]	Área bruta de construção lucrativa (m ²) [3]=[1]x[2]	% área bruta de construção lucrativa [4]=[3]/Σ[3]	Coefficiente C3 [5]=[1]x[4]
Espaço destinado a usos turísticos	UP 11	NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	0,0205	731.387	71.210	0,0282	0,0027	
			N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	0,0769					
				Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)						
		NDT Poente	P. 1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	0,0199	251.346	24.650	0,0098	0,0010	
			P. 2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	0,0782					
				Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)						
	Solo urbanizado da UP 11					0,1538	229.180	35.250	0,0140	0,0021
	Restante área da UP 11					0,0000	2.783.421	0	0,0000	0,0000
	UP 12	NDT A	ATE - A1	Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e Estalagens)		0,5000	30.000	15.000	0,0059	0,0030
				Aldeamento Turístico		0,2000	24.500	4.900	0,0019	0,0004
			ATE - A2	Hotel 5 estrelas		0,5000	30.000	15.000	0,0059	0,0030
				Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e Estalagens)		0,5000	15.000	7.500	0,0030	0,0015
		NDT B	ATE - B	Aldeamento Turístico		0,2000	22.130	4.426	0,0018	0,0004
				Estabelec. Hoteleiros (Hoteis, Hoteis-Apart. e Estalagens)		0,5000	40.000	20.000	0,0079	0,0040
				Aldeamento Turístico		0,2000	35.570	7.114	0,0028	0,0006
				Restante área da UP 12					0,2500	1.971.996
	Espaço destinado a usos urbanos, industriais, e de equipamentos e espaços verdes	UP 1			SP 1	0,1861	273.800	50.960	0,0202	0,0038
					SP 2	0,0488	975.000	47.627	0,0189	0,0009
					SP 3	0,0000	70.000	0	0,0000	0,0000
					SP 4	0,4667	370.000	172.667	0,0684	0,0319
					SP 5	0,4798	1.278.000	613.240	0,2430	0,1166
					SP 6	0,2408	633.500	152.560	0,0605	0,0146
					SP 7	0,0000	81.850	0	0,0000	0,0000
					SP 8	0,3222	212.348	68.420	0,0271	0,0087
UP 3		Solo urbanizado	Zonas habitacionais envolvidas ao núcleo antigo	HBC 1		0,0596	156.750	9.342	0,0037	0,0002
				HBC 2		0,0596	126.825	7.559	0,0030	0,0002
				HBC 3		0,0596	40.470	2.412	0,0010	0,0001
				HBC 4		0,0596	243.485	14.512	0,0058	0,0003
				HBC 5		0,0596	111.055	6.619	0,0026	0,0002
				HBC 6		0,0596	116.280	6.930	0,0027	0,0002
			Zonas de atividades económicas	Zonas a manter	AEC1	0,3000	117.792	35.338	0,0140	0,0042
					AEC2	0,3000	24.567	7.370	0,0029	0,0009
				Zonas a colmatar	AER1	0,3000	38.408	11.523	0,0046	0,0014
					AER2	0,3000	27.317	8.195	0,0032	0,0010
		Solo cuja urbanização é possível programar	Zonas habitacionais de expansão	HBE 1		0,2615	6.500	1.700	0,0007	0,0002
				HBE 2		0,3227	63.100	20.360	0,0081	0,0026
				HBE 3		0,3859	96.200	37.125	0,0147	0,0057
				HBE 4		0,4923	97.500	48.000	0,0190	0,0094
				HBE 5		0,3743	114.800	42.975	0,0170	0,0064
				HBE 6		0,6222	72.000	44.800	0,0178	0,0110
				HBE 7		0,2722	89.500	24.360	0,0097	0,0026
			Zonas de atividades económicas	AEE1		0,3753	79.700	29.910	0,0119	0,0044
				AEE2		0,4637	75.700	35.100	0,0139	0,0064
				AEE3		0,3857	23.800	9.180	0,0036	0,0014
AEE4					0,3737	120.100	44.880	0,0178	0,0066	
AEE5					0,4942	59.000	29.160	0,0116	0,0057	
Restante área da UP 3					0,0000	0	0	0,0000	0,0000	
Aglomerados de Luís Francisco, Sobral e Torrinha					0,0095	1.280.343	12.120	0,0048	0,0000	
Aglomerados do Carvoeiro e do Poço Partido					0,2941	576.968	169.714	0,0673	0,0198	
Restante área do concelho de Lagoa destinada a usos urbanos, industriais e a equipamentos e espaços verdes					0,6384	7.526	4.804	0,0019	0,0012	
Total							2.523.609	100,00%	0,3360	

Tabela 4.5. Cálculo dos valores do coeficiente C₃ da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o solo urbanizado e solo cuja urbanização é possível programar dentro do concelho de Lagoa

4.4.2.2.2. Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aplicada ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação foi calculada para cada subunidade operativa de planeamento e gestão dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente através do Produto entre as respectivas áreas brutas de construção, o coeficiente C_3 (0,3360) e o encargo municipal com a construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (56,0 €/m²).

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação por m² de área bruta de construção na zona de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 considerando o concelho de Lagoa será, então, de 18,816 €/m², resultante do produto entre o coeficiente C_3 referente a este Plano de Urbanização (0,3360) e os custos/m² com a construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (56,0 €/m²). Como a área bruta de construção máxima permitida na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 é de 95 860 m², o valor desta taxa para a totalidade para a totalidade do Plano é, então, de 1 803 709 € (Tabela 4.6.).

	Empreendimentos turísticos		Área bruta de construção (m ² [1])	TMUE (€) [2]=[1]x0,3360x56
	Sub-UOPG	Classificação		
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	15.000	282.241
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	56.210	1.057.652
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Nascente)			71.210
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	5.000	94.080
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	19.650	369.736
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Poente)			24.650
Total na UP 11			95.860	1.803.709

Tabela 4.6. Valores da Taxa Municipal de Urbanização na sub-unidades operativas de planeamento e gestão dos Núcleos de Desenvolvimento

Turístico Nascente e Poente da Unidade de Planeamento UP 11,
considerando o coeficiente C_3 médio no concelho de Lagoa

Como nada é especificado relativamente ao número de lugares de estacionamento previstos na Unidade de Planeamento UP 11, não foi considerada a parcela da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação referente a esta componente.

4.4.3. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização

4.4.3.1. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização considerando o coeficiente C_3 calculado diretamente para o Plano de Urbanização

A aplicação da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, considerando a edificabilidade concreta/m² deste plano, conduz a valores potencialmente coletáveis em cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão para os usos turísticos previstos mais baixos do que a atual Taxa Municipal de Urbanização sendo, portanto, mais desfavorável para o Município. A diferença é de menos 287 480 € do que na situação correntemente em vigor (Tabela 4.7.).

	Empreendimentos turísticos		Área bruta de	TMUE (€)	TMU (€)	TMUE - TMU (€)
	Sub-UOPG	Classificação				
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	15.000	27.384	120.000	-92.616
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)	56.210	102.617	449.680	-347.063
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Nascente)			71.210	130.001	569.680
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	5.000	9.128	40.000	-30.872
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)	19.650	35.873	157.200	-121.327
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Poente)			24.650	45.001	197.200
Total na UP 11			95.860	175.002	766.880	-287.480

Tabela 4.7. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização e respetiva diferença, considerando o coeficiente C_3 determinado diretamente no Plano de Urbanização

4.4.3.2. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização considerando o coeficiente C_3 calculado para o concelho de Lagoa

Se a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação recorrer ao parâmetro C_3 calculado para o concelho de Lagoa, então os valores potencialmente coletáveis pelo município passarão a ser substancialmente mais elevados que os valores decorrentes da aplicação da atual Taxa Municipal de Urbanização. Neste caso a diferença total para a Unidade de Planeamento UP 11 atingirá o 1 036 829 € em favor do município, o que representa um valor 1,35 vezes superior ao atual (Tabela 4.8.).

	Empreendimentos turísticos		Área bruta de	TMUE (€)	TMU (€)	TMUE - TMU (€)
	Sub-UOPG	Classificação				
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	15.000	282.241	120.000	162.241
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)	56.210	1.057.652	449.680	607.972
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Nascente)			71.210	1.339.893	569.680
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	5.000	94.080	40.000	54.080
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)	19.650	369.736	157.200	212.536
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Poente)			24.650	463.816	197.200
Total na UP 11			95.860	1.803.709	766.880	1.036.829

Tabela 4.8. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização e respetiva diferença, considerando o coeficiente C_3 médio no concelho de Lagoa

CAPÍTULO 5. AFETAÇÃO SOCIAL DAS MAIS-VALIAS GERAIS ATRIBUÍDAS PELOS PLANOS

O objetivo da afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelos planos consiste em fazer reverter a favor do interesse geral da população do Município a valorização do solo decorrente de decisões urbanísticas que impliquem um acréscimo concreto de capacidade construtiva e/ou uma alteração de usos do solo (expressas no Plano Diretor Municipal, planos de urbanização, planos de pormenor, loteamentos, ou outros instrumentos de gestão territorial).

No artigo 32º (Métodos para a Afetação Social das mais-valias gerais atribuídas pelo plano) do anteprojecto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território propõe-se que a afetação social das mais-valias à escala municipal seja realizada através do método simplificado, ou do método perequativo médio, ou do método analítico.

5.1. Objetivos e características do Método Simplificado

O método simplificado traduz-se, de acordo com o artigo 33º (Método Simplificado) do mesmo anteprojecto, na afetação social de uma percentagem que varia entre 10% e 30% da compensação que incide sobre o valor correspondente à edificabilidade concreta atribuída a determinada operação urbanística⁶³.

⁶³ Sendo da responsabilidade da respetiva Assembleia Municipal a determinação daquela percentagem.

5.1.1. Determinação do valor simplificado médio aplicado ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado

A metodologia seguida no cálculo dos valores simplificados para a operação urbanística com as características previstas no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, e dos limites inferior (10%) e superior (30%) da afetação social que lhes correspondem foi a seguinte (Tabela 5.1.):

- O valor simplificado correspondente a cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão e a cada tipo de uso turístico lucrativo [3]⁶⁴ calcula-se através do produto entre a área bruta de construção [2] e o preço médio anual do solo/m² baseado nas transações de mercado para o município de Lagoa (1 012,4470 €/m²), conforme foi calculado na secção 3.2.).
- Os limites inferior [3] e superior [4] dos montantes a afetar socialmente correspondem, a 10% e a 30%, respetivamente, dos correspondentes valores simplificados.

	Empreendimentos turísticos		Área de solo (m ²)	Área bruta de construção (m ²) [1]	Valor simplificado (€) [2]=[1]*1012,4470	10% do Valor simplificado (€) [3]=0,1x[2]	30% do Valor simplificado (€) [4]=0,3x[2]
	Sub-UOPG	Classificação					
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	15.000	15.186.716	1.518.672	4.556.015
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	56.210	56.909.685	5.690.969	17.072.906
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Nascente)			221.050	71.210	72.096.401	7.209.640
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	5.000	5.062.239	506.224	1.518.672
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	19.650	19.894.597	1.989.460	5.968.379
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Poente)			76.754	24.650	24.956.836	2.495.684
Total na UP 11			297.804	95.860	97.053.237	9.705.324	29.115.971

Tabela 5.1. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano de Urbanização da Unidade de

⁶⁴ Esta é uma forma simplificada de cálculo que corresponde ao produto entre o índice de utilização líquido permitido (dada pelo quociente entre a área bruta de construção com fins lucrativos e a área dos lotes correspondentes) e o total da área de solo edificável (área do lote), multiplicado pelo preço previsível de venda do solo edificado/m².

Planeamento UP 11 usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado

Conclui-se que o montante destinado a afetação social decorrente dos valores simplificados para a totalidade da operação urbanística correspondente ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 pode variar entre os 9 705 324 € (10%) e os 29 115 971 € que representam, respetivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

5.1.2. Determinação do valor simplificado médio aplicado ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado na zona de intervenção do Plano de Urbanização

A metodologia seguida neste cálculo é em tudo semelhante à descrita na secção 5.1.1., embora agora se considere o preço médio do solo/m² baseado nas transações de mercado para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos usos turísticos propostos na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 (conforme foi calculado na secção 3.2.). Este preço do solo para a área de intervenção do Plano de Urbanização da UP 11 corresponde à respectiva média anual (dos valores referentes a 2008, 2009, 2010 e 2011) do produto da diferença entre o valor de transação e os custos de construção e infraestruturação por m² para cada ano e o respetivo índice de utilização líquido do solo. É este o valor de venda expectável/m² de solo edificado nesta área (que os promotores/construtores/proprietários irão potencialmente receber).

Sintetizam-se, seguidamente os valores simplificados, e respetivas percentagens de 10% e 30% destinadas a afetação social para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos tipos de usos turísticos propostos (Tabela 5.2.):

	Empreendimentos turísticos		Área de solo (m ²)	Área bruta de construção (m ²) [1]	Preço de mercado em cada Sub-UOPG (€) [2]	Valor simplificado (€) [3]=[1]*[2]	10% do Valor simplificado (€) [4]=0,1x[3]	30% do Valor simplificado (€) [5]=0,3x[3]
	Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	15.000	60,6551	909.826	90.983	272.948
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	191.050	56.210	227,2948	12.776.241	1.277.624	3.832.872
		Total (NDT Nascente)		221.050	71.210		13.686.067	1.368.607
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	5.000	58,8330	294.165	29.417	88.250
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	66.754	19.650	231,2137	4.543.350	454.335	1.363.005
		Total (NDT Poente)		76.754	24.650	454,8615	4.837.515	483.751
	Total na UP 11		297.804	95.860		18.523.582	1.852.358	5.557.074

Tabela 5.2. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado em cada uma das sub-unidades de planeamento e gestão e tipos de uso turístico na zona de intervenção do Plano de Urbanização UP 11

Conclui-se que o montante destinado a afetação social decorrente dos valores simplificados para a totalidade da operação urbanística correspondente ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 poderá variar entre os 1 852 358 € (10%) e os 5 557 074 € que representam, respetivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

5.1.3. Determinação do valor simplificado médio aplicado ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço médio/m² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

A metodologia seguida no cálculo dos valores simplificados para a operação urbanística com as características previstas no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, e dos limites inferior (10%) e superior (30%) da afetação social que lhes correspondem é semelhante à seguida nas secções anteriores, embora neste caso se utilize o preço médio de solo/m² para usos urbanos no Município de Lagoa decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (86,0625 €/m², conforme foi calculado na secção 3.3.).

Sintetizam-se, seguidamente, os valores simplificados, e respetivas percentagens de 10% e 30% destinadas a afetação social para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos tipos de usos propostos (Tabela 5.3.):

	Empreendimentos turísticos		Área de solo (m²)	Área bruta de construção (m²) [1]	Valor simplificado (€) [2]=[1]*86,0625	10% do Valor simplificado (€) [3]=0,1x[2]	30% do Valor simplificado (€) [4]=0,3x[2]
	Sub-UOPG	Classificação					
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	15.000	1.290.938	129.094	387.281
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	56.210	4.837.573	483.757	1.451.272
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Nascente)			221.050	71.210	6.128.511	612.851
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	5.000	430.313	43.031	129.094
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	19.650	1.691.128	169.113	507.338
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Poente)			76.754	24.650	2.121.441	212.144
Total na UP 11			297.804	95.860	8.249.951	824.995	2.474.985

Tabela 5.3. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço/m² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Conclui-se que o montante destinado a afetação social decorrente dos valores simplificados para a totalidade da operação urbanística correspondente ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 poderá variar entre os 824 995 € (10%) e os 2 474 985 € que representam, respetivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

5.1.4. Determinação do valor simplificado médio aplicado ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço/m² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis na zona de intervenção do Plano de Urbanização

A metodologia seguida neste cálculo é em tudo semelhante à descrita na secção 5.1.3., embora agora se considere o preço médio do solo/m²

baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos usos turísticos propostos na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 (conforme foi calculado na secção 3.3.). Este valor médio do solo para a área de intervenção do Plano de Urbanização da UP 11 corresponde ao quociente entre o respectivo valor médio total do solo de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e a área da zona de intervenção do Plano de Pormenor.

Sintetizam-se, seguidamente, os valores simplificados, e respetivas percentagens de 10% e 30% destinadas a afectação social para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos tipos de usos turísticos propostos (Tabela 5.4.):

	Empreendimentos turísticos		Área de solo (m ²)	Área bruta de construção (m ²) [1]	Preço de mercado em cada Sub-UOPG (€) [2]	Valor simplificado (€) [3]=[1]*[2]	10% do Valor simplificado (€) [4]=0,1x[3]	30% do Valor simplificado (€) [5]=0,3x[3]
	Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	15.000	62,2	933.375	93.337	280.012
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	56.210		3.497.665	349.767	1.049.300
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)						
		Total (NDT Nascente)		221.050	71.210		4.431.040	443.104
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	5.000	62,5	312.315	31.231	93.694
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	19.650		1.227.398	122.740	368.219
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)						
		Total (NDT Poente)		76.754	24.650		1.539.713	153.971
Total na UP 11			297.804	95.860	98.3	5.970.752	597.075	1.791.226

Tabela 5.4. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 usando o preço/m² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis referente à área de intervenção do Plano de Urbanização

Conclui-se que o montante destinado a afetação social decorrente dos valores simplificados para a totalidade da operação urbanística correspondente ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 poderá variar entre os 597 075 € (10%) e o 1 791 226 € que representam, respetivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

5.1.5. Síntese comparativa entre os valores simplificados

Na Tabela 5.5. sistematizam-se, para o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, os montantes previsíveis destinados a afetação social em cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão e para cada tipo de uso turístico correspondentes a 10% dos respetivos valores simplificados, considerando o preço de mercado (concelho e na área de intervenção do Plano de Urbanização), e o preço resultante da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (concelho e na área de intervenção do Plano de Urbanização):

			10% do Valor simplificado (€) (pr. de mercado)		10% do Valor simplificado (€) (preço CIMI)	
			Concelho de Lagoa	Plano de Urbanização	Concelho de Lagoa	Plano de Urbanização
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	1.518.672	90.983	129.094	93.337
	N.2	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	5.690.969	1.277.624	483.757	349.767
	Total (NDT Nascente)		7.209.640	1.368.607	612.851	443.104
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	506.224	29.417	43.031	31.231
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	1.989.460	454.335	169.113	122.740
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Poente)		2.495.684	483.751	212.144	153.971
Total na UP 11			9.705.324	1.852.358	824.995	597.075

Tabela 5.5. Análise comparativa dos montantes de 10% dos valores simplificados destinados a afetação social para as subunidades operativas de planeamento e gestão, considerando o preço do solo/m² de mercado e o preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, em cada um dos cenários considerados

Os valores totais mínimos de 10% do valor simplificado deste empreendimento urbanístico destinados a afetação social poderão variar entre os 597 075 € e os 9 705 324 €, correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² baseado no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis ao empreendimento urbanístico correspondente ao Plano de Urbanização, e o limite superior à aplicação do preço/m² de transação de mercado no concelho de Lagoa.

Na Tabela 5.6. sistematizam-se, para o mesmo Plano de Urbanização, os montantes previsíveis destinados a afetação social em cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão e para cada tipo de uso turístico correspondentes a 30% dos respetivos valores simplificados, considerando o preço de mercado (concelhio e na área de intervenção do Plano de Urbanização), e o preço resultante da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (concelhio e na área de intervenção do Plano de Urbanização):

			30% do Valor simplificado (€) (pr. de mercado)		30% do Valor simplificado (€) (preço CIMI)	
			Concelho de Lagoa	Plano de Urbanização	Concelho de Lagoa	Plano de Urbanização
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	4.556.015	272.948	387.281	280.012
	N.2	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	17.072.906	3.832.872	1.451.272	1.049.300
	Total (NDT Nascente)		21.628.920	4.105.820	1.838.553	1.329.312
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	1518672	88250	129094	93694
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	5.968.379	1.363.005	507.338	368.219
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Poente)		7.487.051	1.451.254	636.432	461.914
Total na UP 11			29.115.971	5.557.074	2.474.985	1.791.226

Tabela 5.6. Análise comparativa dos montantes de 30% dos valores simplificados destinados a afetação social para as subunidades operativas de planeamento e gestão, considerando o preço do solo/m² de mercado e o preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, em cada um dos cenários considerados

Os valores totais mínimos de 30% do valor simplificado neste empreendimento urbanístico destinados a afetação social poderão variar entre os 1 791 226 € e os 29 115 971 €, correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² baseado no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis ao empreendimento urbanístico correspondente ao Plano de Urbanização, e o limite superior à aplicação do preço/m² de transação de mercado no concelho de Lagoa.

5.2. Objetivos e características do Valor Perequativo Médio

O método perequativo médio traduz-se, de acordo com o artigo 34º (Método Perequativo Médio) do anteprojecto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território, na afetação social de uma percentagem que varia entre 20% e 60% da vantagem patrimonial que decorre da atribuição de um direito de construção superior ao índice médio/m² de edificabilidade municipal⁶⁵.

Propõe-se que o valor perequativo médio seja determinado a partir da diferença entre o índice de utilização líquido/m² permitido numa determinada operação urbanística e a edificabilidade média/m² abstrata municipal (cujo processo de cálculo foi exposto no capítulo 2), valorada monetariamente, podendo esta valoração ser feita ou através dos preços/m² de solo decorrentes da análise das transações de mercado com características semelhantes⁶⁶, ou com base nos preços de solo/m² decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Nas situações em que o valor da utilização líquida permitida na área de intervenção seja superior ao valor da edificabilidade média abstrata municipal, sobre esta diferença deverá incidir uma taxa perequativa. Se ocorrer a situação contrária, o valor assim calculado deverá reverter a favor do proprietário.

5.2.1. Determinação do valor perequativo médio usando o preço/m² de solo transacionado no mercado

O valor perequativo médio a afetar socialmente, usando como referência o preço por metro quadrado de solo com base nas transações de mercado foi calculado para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento

⁶⁵ Sendo da responsabilidade da Assembleia Municipal respetiva a determinação daquela percentagem.

⁶⁶ Esta abordagem aproxima o valor médio do solo/m² para os diferentes tipos de uso constante da carta de valores fundiários proposta no anteprojecto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território.

e gestão e para cada uso turístico do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, de acordo com a seguinte metodologia (Tabela 5.7.):

- Calcula-se a diferença [4] entre o índice de utilização líquido de cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão, para cada tipo de uso turístico [3] e a edificabilidade/m² abstracta municipal – que tem o valor de 0,1897 m² de área bruta de construção/m² de solo da totalidade das zonas urbanizadas e urbanizáveis do concelho (calculada no capítulo 2);
- O valor perequativo total considerando o preço médio do solo/m² baseado nas transações de mercado [5], resulta do produto do valor da diferença em relação à edificabilidade média abstrata municipal [4], o preço do solo/m² baseado nas transações de mercado (1 12,4470 €/m²), e a área bruta máxima de construção permitida [2];
- Calculam-se, seguidamente, os montantes correspondentes a 20% do valor perequativo total [6], e a 60% do valor perequativo total [7].

	Sub-UOPG	Empreendimentos turísticos		Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Área bruta de construção (m ²) [2]	Índice de utilização líquido (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [3]	Diferença em relação à edificabilidade média municipal [4]=[3]-0,1897	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado [5]=[2]x[4]x1012,4470	20% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]	60% do Valor Perequativo Total (€) [7]=0,6x[5]	
			Classificação								
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)			15.000	0,0205	-0,1692	-2.569.454	-513.891	-1.541.672	
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)			731.837	56.210	0,0769	-0,1128	-6.422.024	-1.284.405	-3.853.215
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)									
		Total (NDT Nascente)			731.837	71.210	0,0973	-0,0924	-8.991.478	-1.798.296	-5.394.887
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)			5.000	0,0199	-0,1698	-859.603	-171.921	-515.762	
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)			251.346	19.650	0,0782	-0,1115	-2.218.662	-443.732	-1.331.197
		Total (NDT Poente)			251.346	24.650	0,0981	-0,0916	-3.078.265	-615.653	-1.846.959
Total na UP 11				983.183	95.860	0,0975	-0,0922	-12.069.743	-2.413.949	-7.241.846	

Tabela 5.7. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo transacionado no mercado no concelho de Lagoa

Considerando o preço médio do solo/m² transacionado no mercado, conclui-se que os valores perequativos calculados com base neste método para a totalidade da operação urbanística coberta pelo Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 são negativos – ou seja, os promotores/construtores/proprietários terão direito ao reembolso de

valores perequativos cujos montantes variam entre os 2 413 949 € e os 7 241 846 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total. Tal justifica-se porque a edificabilidade autorizada nas sub-unidades operativas de planeamento e gestão, para os diferentes tipos de usos turísticos, está abaixo da edificabilidade média abstracta municipal/m².

5.2.2. Determinação do valor perequativo médio usando o preço/m² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

O cálculo do valor perequativo médio por aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis segue o mesmo raciocínio e metodologia do cálculo baseado nos preços de transação de mercado (descrito na secção 5.2.1.), com a exceção de que agora se está a considerar como referência o valor médio municipal do solo/m² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (calculado na secção 3.3.).

Sintetizam-se, seguidamente, os valores perequativos médios, e as respetivas percentagens de 20% e 60% destinadas a afetação social para cada uma das unidades sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos tipos de usos turísticos propostos no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 (Tabela 5.8.):

Empreendimentos turísticos		Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Área bruta de construção (m ²) [2]	Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [3]	Diferença em relação à edificabilidade média municipal [4]=[3]-0,1897	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado [5]=[2]x[4]x86,0625	20% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]	60% do Valor Perequativo Total (€) [7]=0,6x[5]
Sub-UOP G	Classificação							
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1 Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	731.837	15.000	0,0205	-0,1692	-218.415	-43.683	-131.049
	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)		56.210	0,0769	-0,1128	-545.901	-109.180	-327.540
	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Nascente)	731.837	71.210	0,0973	-0,0924	-764.316	-152.863	-458.589
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1 Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	251.346	5.000	0,0199	-0,1698	-73.070	-14.614	-43.842
	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)		19.650	0,0782	-0,1115	-188.596	-37.719	-113.158
	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Poente)	251.346	24.650	0,0981	-0,0916	-261.666	-52.333	-157.000
Total na UP 11		983.183	95.860	0,0975	-0,0922	-1.025.982	-205.196	-615.589

Tabela 5.8. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo no concelho de Lagoa decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Considerando o preço médio do solo/m² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, conclui-se que os valores perequativos calculados com base neste método para a totalidade da operação urbanística coberta pelo Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 são negativos, podendo os montantes perequativos a receber pelos promotores/construtores/proprietários variar entre os 205 196 € e os 615 589 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total. Estes valores justificam-se pelo facto das edificabilidades permitidas na área de intervenção do Plano de Urbanização serem inferiores à edificabilidade média abstrata municipal/m².

5.2.3. Determinação direta do valor perequativo médio, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

O valor perequativo médio a afetar socialmente, usando como referência o preço por solo/m² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos usos turísticos propostos na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 foi calculado de acordo com a seguinte metodologia (Tabela 5.9.):

- O valor perequativo médio [4] é calculado a partir da diferença entre o preço em cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão de acordo com a aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis [3], e o preço médio do solo/m² no concelho de Lagoa decorrente da aplicação do mesmo código (86,0625 €/m²) (valores calculados na secção 3.3);
- O valor perequativo total [5] resulta do produto entre o valor perequativo médio [4] e a respetiva área bruta de máxima construção [2];

- Calculam-se, seguidamente, os montantes correspondentes a 20% do valor perequativo total [6], e a 60% do valor perequativo total [7].

Sintetizam-se, seguidamente, os valores perequativos médios, e as respetivas percentagens de 20% e 60% destinadas a afetação social para cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos tipos de usos turísticos (Tabela 5.9.):

	Sub-UOPG	Empreendimentos turísticos	Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Área bruta de construção (m ²) [2]	Preço em cada Sub-UOPG baseado no CIMI (€) [3]	Valor Perequativo Médio (€) [4]=[3]-86,0625 (m2)	Valor Perequativo Total (€) [5]=[2]x[4]	20% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]	60% do Valor Perequativo Total (€) [7]=0,6x[5]
		Classificação							
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	731.837	15.000	62,2	-23,8	-357.563	-71.513	-214.538
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)		56.210			-1.339.908	-267.982	-803.945
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Nascente)			731.837	71.210	62,2	-23,8	-1.697.471	-339.494
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	251.346	5.000	62,5	-23,6	-117.998	-23.600	-70.799
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)		19.650			-463.731	-92.746	-278.238
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Poente)			251.346	24.650	62,5	-23,6	-581.728	-116.346
Total na UP 11			983.183	95.860	98,3	-47,4	-2.279.199	-455.840	-1.367.519

Tabela 5.9. Valor perequativo médio determinado diretamente, usando o preço/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

O cálculo direto do valor perequativo, considerando o preço médio do solo/m² em cada uma das sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos usos turísticos propostos na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, mostra que os montantes perequativos a afetar socialmente, referentes à totalidade desta operação urbanística são negativos (revertem a favor dos promotores/construtores/proprietários), e poderão variar entre os 455 840 € e o 1 367 519 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total.

5.2.4. Síntese comparativa entre os valores perequativos

Sintetizam-se, seguidamente, para todas as sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para os vários tipos de usos turísticos, os valores perequativos mínimos (correspondentes a 20% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos (Tabela 5.10.):

			20% do Valor Perequativo (preços de mercado)	20% do Valor Perequativo (preço CIMI)	20% do Valor Perequativo (Valor Perequativo médio)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)	-513.891	-43.683	-71.513
	N.2	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	-1.284.405	-109.180	-267.982
		Total (NDT Nascente)	-1.798.296	-152.863	-339.494
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	-171.921	-14.614	-23.600
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)	-443.732	-37.719	-92.746
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)			
		Total (NDT Poente)	-615.653	-52.333	-116.346
Total na UP 11			-2.413.949	-205.196	-455.840

Tabela 5.10. Valores perequativos mínimos (correspondentes a 20% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos

Os valores perequativos mínimos (negativos) variam entre os 205 196 €/m² e os 2 413 949 €/m² a receber pelos promotores/construtores/proprietários, correspondendo o limite inferior ao cálculo do valor perequativo baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior ao cálculo do valor perequativo com base nos preços/m² de mercado (na ótica do município a primeira opção seria a preferível).

Sintetizam-se, seguidamente, para todas as sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para os vários tipos de usos turísticos, os valores perequativos e máximos (correspondentes a 60% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos (Tabela 5.11):

			60% do Valor Perequativo (preços de mercado)	60% do Valor Perequativo (preço CIMI)	60% do Valor Perequativo (Valor Perequativo médio)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)	-1.541.672	-131.049	-214.538
	N.2	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	-3.853.215	-327.540	-803.945
		Total (NDT Nascente)	-5.394.887	-458.589	-1.018.482
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	-515.762	-43.842	-70.799
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis- Apartamentos ou Estalagens)	-1.331.197	-113.158	-278.238
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)			
		Total (NDT Poente)	-1.846.959	-157.000	-349.037
Total na UP 11			-7.241.846	-615.589	-1.367.519

Tabela 5.11. Valores perequativos máximos (correspondentes a 60% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos

Os valores perequativos máximos (negativos) variam entre os 615 589 €/m² e o 7 241 846 €/m² a receber pelos promotores/construtores/proprietários, correspondendo o limite inferior ao cálculo do valor perequativo baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior ao cálculo do valor perequativo com base nos preços/m² de mercado (na ótica do município a primeira opção seria a preferível).

5.3. Objetivos e características do Método Analítico (Taxa sobre Empreendimentos Especiais)

O método analítico traduz-se, de acordo com os artigos 32º (Métodos para a Afetação Social das mais-valias gerais atribuídas pelo plano), e 35º (Método analítico) do anteprojecto do Regime Económico-Financeiro do Solo e do Ordenamento do Território, na cobrança de uma taxa que incide sobre a construção de edifícios destinados ao desenvolvimento de atividades comerciais, industriais, turísticas ou de serviços (taxa sobre empreendimentos especiais). Esta taxa destina-se a ser afetada socialmente, e corresponde a uma percentagem que varia entre 30% e 60% da edificabilidade concreta aprovada pelo Município, deduzido o

valor correspondente à aquisição de solo não edificável, respetivos custos de infraestruturação e Taxa Municipal de Urbanização e Edificação⁶⁷.

5.3.1. Determinação da Taxa sobre Empreendimentos Especiais

Em cada Município, os valores mínimo e máximo da taxa sobre empreendimentos especiais são calculados aplicando uma percentagem de 30% e de 60%, respetivamente, aos valores da edificabilidade permitida pelo Regulamento do respectivo Plano Diretor Municipal.

Foi seguida a seguinte metodologia na determinação da taxa sobre empreendimentos especiais para a área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 (Tabelas 5.12. e 5.13.):

- A área de solo não edificável [5] corresponde à área de cedência (calculada na secção 3.1.4.1);
- Os custos de infraestruturação [6] resultam do produto entre a área bruta total de construção [2] e o custo com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (56,0 €/m²);
- Os custos de infraestruturação/m² de solo [7] resultam do quociente entre os custos de infraestruturação [6] e a área dos lotes destinados a usos lucrativos [1];
- Os custos de infraestruturação do solo não edificável [8] calculam-se através do produto entre os custos de infraestruturação/m² de solo [7] e a área de solo não edificável [5];
- A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação que incidiria sobre o solo não edificável [9] é dada pelo produto entre a área de solo não edificável [5], o índice de utilização líquido da zona a que pertence [4], e o valor da Taxa/m² (no caso da TMUE calculada diretamente para o Plano de Urbanização em estudo este valor é de 1,8256 €/m², sendo de 18,8161 €/m² para o caso de se calcular o parâmetro C₃ para o concelho de Lagoa);

⁶⁷ Sendo da responsabilidade da Assembleia Municipal respetiva a determinação daquela percentagem.

- No cálculo dos custos do solo não edificável (que incluem a parcela referente ao custo do solo, os respetivos custos de infraestruturação, e a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação que incidiria sobre este solo) consideraram-se duas situações:
 - A referente aos preços do solo para cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão e tipo de uso turístico do Plano de Urbanização, calculada com base nos preços de transacção do solo/m² [10];
 - A referente aos preços do solo para cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão e tipo de uso turístico do Plano de Urbanização, calculada com base na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis [10];
 - O custo do solo não edificável [11] é dado pela soma da parcela referente ao custo do solo – que resulta do produto entre o seu preço/m² [10] e a área de solo não edificável [5] -, o custo de infraestruturação do solo não edificável [8], e a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação sobre o solo não edificável [9].
- O valor da edificabilidade em cada lote [12] calcula-se através do produto entre a área do lote destinada a usos lucrativos [1], o índice de utilização líquido do solo [4], e o valor/m² de solo⁶⁸ [10];
- O valor sobre o qual a Taxa sobre empreendimentos especiais vai incidir [13] resulta, assim, da diferença entre o valor da edificabilidade [12] e os custos do solo não edificável [11] em cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão, de acordo com o tipo de uso;
- Os valores mínimo [14] e máximo [15] da Taxa sobre empreendimentos especiais são dados, finalmente, pelas percentagens de 30% e de 60%, respetivamente, sobre o valor da incidência da taxa em cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão, para cada tipo de uso turístico [13].

⁶⁸ Ou seja, do produto entre a área bruta total de construção [2] e o preço do solo/m².

Sintetizam-se, seguidamente (Tabela 5.12), para todas as sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para os diversos tipos de uso, os valores mínimo e máximo da taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes, respetivamente, a 30% e a 60% dos valores de incidência da taxa), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação diretamente para o Plano de Urbanização:

Empreendimentos turísticos	Sub-UOPG	Sub-UOPG do NDT Nascente				Sub-UOPG do NDT Poente				Total na UP 11
		N.1	N.2		Total (NDT Nascente)	P.1	P.2		Total (NDT Poente)	
	Classificação	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamento ou Estalagens)	Meios Complementares de Alojamento (Alojamentos Turísticos)		Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamento ou Estalagens)	Meios Complementares de Alojamento (Alojamentos Turísticos)		
Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]		731.837			731.837	251.346			251.346	983.183
Área bruta de construção máxima (m ²) [2]		15.000	56.210		71.210	5.000	19.650		24.650	95.860
Área de implantação [3]		4.500	28.658		33.158	1.500	10.013		11.513	44.671
Índice de utilização líquido (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [4]		0,0205	0,0769		0,0973	0,0199	0,0782		0,0981	0,0975
Área de solo não edificável [5]			10.503		10.503		4.501		4.501	15.005
Custos de infraestruturação (€) [6]=56x[2]		840.000	3.147.760		3.987.760	280.000	1.100.400		1.380.400	5.368.160
Custos de infraestruturação/m ² de solo [7]=[6]/[1]			5,4		5,4		5,5		5,5	10,9
Custos de infraestruturação do solo não edificável [8]=[5]x[7]			57.233		57.233		24.720		24.720	81.953
TMUE sobre o solo não edificável [9]=1,8256x[5]x[4]			1.866		1.866		806		806	2.672
Considerando os preços do solo/m ² baseados no mercado	Preço de mercado em cada Sub-UOPG (€) [10]	60,7	227,3			58,8	231,2			
	Custos do solo não edificável (€) [11]=[5]x[10]+[8]+[9]		1.863.052		46.850.844		807.606,1		56.998.225	103.849.069
	Valor da edificabilidade (€) [12]=[1]x[4]x[10]	910.387	12.784.110		4.321.908	294.165	4.543.351		5.699.420	10.021.329
	Valor de incidência da taxa (€) [13]=[12]-[11]		11.831.444		-42.528.935		4.029.910,3		-51.298.804	-93.827.740
	30% do valor de incidência da taxa (€) [14]=0,3x[13]		3.549.433		3.549.433		1.208.973,1		1.208.973	4.758.406
Considerando os preços do solo/m ² baseados na aplicação do CIMI	60% do valor de incidência da taxa (€) [15]=0,6x[13]		7.098.867		7.098.867		2.417.946,2		2.417.946	9.516.813
	Preço em cada Sub-UOPG baseado no CIMI (€) [10]		62,2		62,2		62,5		62,5	98,3
	Custos do solo não edificável [11]=[5]x[10]+[8]+[9]		712.677		712.677		306.678		306.678	1.019.355
	Valor da edificabilidade [12]=[1]x[4]x[10]	933.949	3.499.820		4.433.769	1.227.398	1.227.398		2.454.796	6.888.565
	Valor de incidência da taxa [13]=[12]-[11]		3.721.092		3.721.092		2.148.119		2.148.119	5.869.210
	30% do valor de incidência da taxa (€) [14]=0,3x[13]		1.116.328		1.116.328		644.436		644.436	1.760.763
	60% do valor de incidência da taxa [15]=0,6x[13]		2.232.655		2.232.655		1.288.871		1.288.871	3.521.526

Tabela 5.12. Valores mínimo e máximo da taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes, respetivamente, a 30% e a 60% dos valores de incidência da taxa), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação diretamente para o Plano de Urbanização da UP 11

Pode constatar-se que os valores mínimos da Taxa sobre empreendimentos especiais variam entre o 1 760 763 € e os 4 758 406 €, e que os valores máximos variam entre os 3 521 526 € e os 9 516 813 €, correspondendo os limites mais baixos aos preços/m² de solo decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e os limites mais elevados aos preços/m² de solo decorrentes das transações de mercado.

Sintetizam-se, seguidamente (tabela 5.13.), para todas as sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para os diversos tipos de uso, os valores mínimo e máximo da taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes, respetivamente, a 30% e a 60% dos valores de incidência da taxa), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o concelho de Lagoa:

Empreendimentos turísticos	Sub-UOPG	Sub-UOPG do NDT Nascente				Sub-UOPG do NDT Poente				Total na UP 11
	Classificação	N.1	N.2		Total (NDT Nascente)	P.1	P.2		Total (NDT Poente)	
		Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	Meios Complementares de Alojamento (Aldermos Turísticos)		Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	Meios Complementares de Alojamento (Aldermos Turísticos)		
Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]			731.837		731.837		251.346		251.346	983.183
Área bruta de construção máxima (m ²) [2]		15.000	56.210		71.210	5.000	19.650		24.650	95.860
Área de implantação [3]		4.500	28.658		33.158	1.500	10.013		11.513	44.671
Índice de utilização líquido (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [4]		0,0205	0,0769		0,0973	0,0199	0,0782		0,0981	0,0975
Área de solo não edificável [5]			10.503		10.503		4.501		4.501	15.005
Custos de infraestruturação (€) [6]=56x[2]		840.000	3.147.760		3.987.760	280.000	1.100.400		1.380.400	5.368.160
Custos de infraestruturação/m ² de solo (€/m ²) [7]=[6]/[1]			5,4		5,4		5,5		5,5	10,9
Custos de infraestruturação do solo não edificável [8]=[5]x[7]			57.233		57.233		24.720		24.720	81.953
TMUE sobre o solo não edificável [9]=18,8161x[5]x[4]			19.242		19.242		8.306		8.306	27.548
Considerando os preços do solo/m ² baseados no mercado	Preço de mercado em cada Sub-UOPG (€) [10]	60,7	227,3			58,8	231,2			
	Custos do solo não edificável (€) [11]=[5]x[10]+[8]+[9]		1.880.429		1.880.429		815.106,2		815.106	2.695.535
	Valor da edificabilidade (€) [12]=[1]x[4]x[10]	910.387	3.411.522		4.321.908	1.156.069	4.543.351		5.699.420	10.021.329
	Valor de incidência da taxa (€) [13]=[12]-[11]		2.441.480		2.441.480		4.884.314,1		4.884.314	7.325.794
	30% do valor de incidência da taxa (€) [14]=0,3x[13]		732.444		732.444		1.465.294,2		1.465.294	2.197.738
Considerando os preços do solo/m ² baseados na aplicação do CIMI	60% do valor de incidência da taxa (€) [15]=0,6x[13]		1.464.888		1.464.888		2.930.588,4		2.930.588	4.395.476
	Preço em cada Sub-UOPG baseado no CIMI (€) [10]		62,2		62,2		62,5		62,5	98,3
	Custos do solo não edificável [11]=[5]x[10]+[8]+[9]		730.054		730.054		314.178		314.178	1.044.231
	Valor da edificabilidade [12]=[1]x[4]x[10]	933.949	3.499.820		4.433.769	1.227.398	1.227.398		2.454.796	6.888.565
	Valor de incidência da taxa [13]=[12]-[11]		3.703.715		3.703.715		2.140.618		2.140.618	5.844.334
	30% do valor de incidência da taxa (€) [14]=0,3x[13]		1.111.115		1.111.115		642.186		642.186	1.753.300
	60% do valor de incidência da taxa [15]=0,6x[13]		2.222.229		2.222.229		1.284.371		1.284.371	3.506.600

Tabela 5.13. Valores mínimo e máximo da taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes, respetivamente, a 30% e a 60% dos valores de incidência da taxa), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o concelho de Lagoa

Pode constatar-se que os valores mínimos da Taxa sobre empreendimentos especiais variam entre os 1 753 300 € e os 2 197 738 €, e que os valores máximos variam entre os 3 506 600 € e os 4 395 476 €, correspondendo os limites mais baixos aos preços/m² de solo decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e os limites mais elevados aos preços/m² de solo decorrentes das transações de mercado.

5.3.2. Síntese comparativa dos valores da Taxa sobre Empreendimentos Especiais

Sintetizam-se, seguidamente, para todas as sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para os diferentes usos turísticos, os valores mínimos da Taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes a 30% sobre os valores de incidência desta taxa) que resultam da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, para as duas situações de aplicação da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação consideradas (Tabela 5.14.):

			Cenário em que a TMUE é calculada diretamente para o PU		Cenário em que a TMUE é calculada para o concelho da Lagoa	
			30% do Valor de incidência da Taxa (pr. de mercado)	30% do Valor de incidência da Taxa (preço CIMI)	30% do Valor de incidência da Taxa (pr. de mercado)	30% do Valor de incidência da Taxa (preço CIMI)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	3.549.433	1.116.328	732.444	1.111.115
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)				
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Nascente)		3.549.433	1.116.328	732.444	1.111.115
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	1.208.973,1	644.436	1.465.294,2	642.186
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)				
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Poente)		1.208.973	644.436	1.465.294	642.186
Total na UP 11			4.758.406	1.760.763	2.197.738	1.753.300

Tabela 5.14. Valores mínimos da Taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes a 30% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Verifica-se os valores mínimos da Taxa sobre empreendimentos especiais no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11 variam entre o 1 753 300 € e os 4 758 406 €, correspondendo o limite inferior ao cenário em que a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação é aplicada ao concelho de Lagoa em geral, aplicando os preços de acordo do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior ao cenário em que a

Taxa Municipal de Urbanização e Edificação é calculada diretamente para o Plano de Urbanização, aplicando os preços de transação de mercado. Sintetizam-se, seguidamente, para todas as sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para os diferentes usos turísticos, os valores máximos da Taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes a 60% sobre os valores de incidência desta taxa) que resultam da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, para as duas situações de aplicação da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação consideradas (Tabela 5.15.):

			Cenário em que a TMUE é calculada diretamente para o PU		Cenário em que a TMUE é calculada para o concelho da Lagoa	
			60% do Valor de incidência da Taxa (pr. de mercado)	60% do Valor de incidência da Taxa (preço CIMI)	60% do Valor de incidência da Taxa (pr. de mercado)	60% do Valor de incidência da Taxa (preço CIMI)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	7.098.867	2.232.655	1.464.888	2.222.229
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)				
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Nascente)			7.098.867	2.232.655	1.464.888
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	2.417.946,2	1.288.871	2.930.588,4	1.284.371
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)				
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Poente)			2.417.946	1.288.871	2.930.588
Total na UP 11			9.516.813	3.521.526	4.395.476	3.506.600

Tabela 5.15. Valores máximos da Taxa sobre empreendimentos especiais (correspondentes a 60% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Verifica-se os valores máximos da Taxa sobre empreendimentos especiais no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11 variam entre os 3 506 000 € e os 9 516 813 €, correspondendo o limite inferior ao cenário em que a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação é aplicada ao concelho de Lagoa em geral, aplicando os preços de acordo do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior ao cenário em que a

Taxa Municipal de Urbanização e Edificação é calculada diretamente para o Plano de Urbanização, aplicando os preços de transação de mercado.

CAPÍTULO 6. CONTRIBUIÇÃO ESPECIAL

6.1. Objetivos e características da Contribuição Especial

O objetivo da Contribuição Especial consiste em tributar o aumento de valor dos imóveis, nomeadamente no setor turístico, cultural e ambiental - resultante de vantagens ou benefícios económicos proporcionados pela realização de investimentos especiais -, ou o aumento de valor dos terrenos para construção e das áreas resultantes da demolição de prédios urbanos já existentes (artigos 19º e 20º do anteprojeto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território).

Atendendo àquilo que é dito no anteprojeto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território, no capítulo referente às Contribuições Especiais (artigos 19º e seguintes), a avaliação e cálculo das externalidades (positivas e negativas) de determinado empreendimento ou urbanização (loteamento) reveste-se de bastante subjetividade⁶⁹, para além de englobar componentes (diretas e indiretas) referentes ao impacto económico, ao impacto social e ao impacto ambiental.

Considerando a dificuldade em quantificar de forma objetiva e consensual estes diferentes tipos de impactos e respetivas intensidades, deverá proceder-se:

- Ao cálculo da edificabilidade média/m² na área da intervenção urbanística onde se vai implantar o empreendimento especial;
- À definição de uma área de influência do empreendimento especial (por parte da Câmara Municipal ou da Assembleia Municipal),

⁶⁹ Os modelos aplicados podem ser subjetivos e não serem universalmente aceites.

aquando da aprovação dos pedidos de licenciamento das operações urbanísticas⁷⁰

- À comparação da edificabilidade média da operação urbanística correspondente ao empreendimento especial com a edificabilidade média na área de influência deste empreendimento;
- Ao cálculo do valor da externalidade (impacto exercido na área de influência pelo empreendimento especial), através do produto da diferença entre o valor da edificabilidade média do empreendimento acima da edificabilidade média na Unidade de Planeamento UP 11, a correspondente área bruta de construção e o valor/m² de solo. Se a externalidade tiver um valor positivo, a área de influência sofre um impacto global positivo decorrente da realização de empreendimento especial, caso contrário o impacto global será negativo para a área de influência. O valor da externalidade/m² de solo resulta do quociente entre o seu valor total e a relação entre a área de influência do empreendimento especial considerada e a área de influência do Plano de Urbanização (utilizada como referência);

Consequentemente, as operações urbanísticas posteriores ao empreendimento especial em análise que se localizem na respetiva área de influência – e que receberam um impacto positivo deste - irão pagar à autarquia uma contribuição especial proporcional às respetivas áreas brutas edificadas, que varia entre 20% e 40% do valor da externalidade decorrente do empreendimento especial, conforme está definido no número 1 do artigo 23º (Taxas) do anteprojecto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território.

Se, pelo contrário, o impacto global do empreendimento especial sobre a respetiva área de influência fôr negativo, os promotores/construtores/vendedores de operações urbanísticas posteriores localizadas nessa área de influência serão ressarcidos da perda na mesma proporção, sendo neste caso o pagamento efetuado a

⁷⁰ Esta área de influência poderá conter zonas pertencentes a outros Municípios. Neste caso, os valores da edificabilidade/m² deverão ser ponderados pela percentagem da área pertencente a cada Município em relação à área total.

estes proprietários pelos promotores do empreendimento ou operação de urbanização, durante um período a definir pelo Município (consoante as características e a rentabilidade previstas da operação urbanística).

6.2. Determinação do valor da Contribuição Especial

6.2.1. Determinação do valor da contribuição especial considerando o preço do solo/m² na zona de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, de acordo com as transacções de mercado

No apuramento da contribuição especial considerando os preços do solo/m² na zona de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 baseados nas transacções de mercado procedeu-se do seguinte modo (Tabela 6.1.):

- Consideraram-se os Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente como constituindo empreendimentos especiais;
- No sentido de determinar o valor das externalidades e dos respetivos limites inferior (20%) e superior (40%) da contribuição especial consideraram-se, seguidamente, quatro cenários distintos em cada lote:
 - Situação atual, em que se admite que a área de influência do empreendimento especial corresponde à área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 (isto é, 4 016 158 m²)⁷¹;
 - Situação em que se considera uma área de influência de cinco vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização;
 - Situação em que se considera uma área de influência de dez vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização;

⁷¹ Esta situação corresponde, obviamente, ao limite inferior da área de influência (traduzindo a situação mais limitativa).

- Situação em que se considera uma área de influência de vinte vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização;
- A edificabilidade concreta média/m² acima da edificabilidade média da UP 11 [5] identifica-se através da diferença entre o índice de utilização líquido médio/m² [4] em cada uso turístico de cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão e a edificabilidade média/m² do Plano de Urbanização (que é de 0,0326 m² de área bruta de construção/m² de solo, de acordo com os cálculos apresentados na secção 2.2.1.1.);
- Seguidamente determinam-se os valores das externalidades exercidas pelos vários empreendimentos especiais para cada um destes cenários [7], através do produto entre a respetiva área bruta máxima de construção permitida [2], a sua edificabilidade/m² em relação à edificabilidade média/m² na área de intervenção do Plano de Urbanização⁷² [5], e o preço/m² para a respetiva zona;
- Finalmente, para cada intervenção urbanística (correspondente a um empreendimento especial) determinam-se os limites inferior (20%) [8] e superior (40%) [9] da contribuição especial a pagar ou a receber (consoante a externalidade seja positiva ou negativa):
 - O limite inferior da contribuição especial em cada um destes cenários [8] corresponde a 20% do valor médio total da respetiva externalidade;
 - O limite superior da contribuição especial em cada um destes cenários [9] corresponde a 40% do valor médio total da respetiva externalidade;

⁷² Traduz-se numa divisão da diferença entre o índice de utilização líquido/m² e a edificabilidade média/m² do Plano de Pormenor pelo valor por 5, 10 ou 20, consoante a área de intervenção considerada é cinco, dez ou vinte vezes superior à área de intervenção do Plano de Pormenor.

Empreendimentos turísticos	Sub-UOPG	Sub-UOPG do NDT Nascente				Sub-UOPG do NDT Poente				Total na UP 11
		N.1	N.2		Total (NDT Nascente)	P.1	P.2		Total (NDT Poente)	
			Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis-Apartamentos ou Estalagens) e Metos Complementares de Alojamento (Adeamentos Turísticos)			Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis-Apartamentos ou Estalagens) e Metos Complementares de Alojamento (Adeamentos Turísticos)		
Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]		731.837		731.837	251.346		251.346	983.183		
Área bruta de construção máxima (m ²) [2]		15.000	56.210	71.210	5.000	19.650	24.650	95.860		
Área de implantação (m ²) [3]		4.500	28.658	33.158	1.500	10.013	11.513	44.671		
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [4]		0,0205	0,0769	0,0973	0,0199	0,0782	0,0981	0,0975		
Edificabilidade/m ² acima da edificabilidade média/m ² do PU [5]=[4]-0,0326		-0,0121	0,0443	0,0647	-0,0127	0,0456	0,0655	0,0649		
Situação atual	Preço baseado no CIMI em cada Sub-UOPG (€) [6]	60,7	227,3		58,8	231,2				
	Valor médio total da externalidade (€) [7]=[2]x[5]x[6]	-11.001	565.400	554.399	-3.738	207.082	203.344	757.743		
	Valor da contribuição especial de 20% (€) [8]=0,2x[7]	-2.200	113.080	110.880	-748	41.416	40.669	151.549		
	Valor da contribuição especial de 40% (€) [9]=0,4x[7]	-4.400	226.160	221.760	-150	82.833	82.683	304.443		
Área de influência 5 vezes superior	Valor médio total da externalidade (€) [6]=[2]x[5]x[6]/5	-2.200	113.080	110.880	-748	41.416	40.669	151.549		
	Valor da contribuição especial de 20% (€) [8]=0,2x[7]	-440	22.616	22.176	-150	8.283	8.134	30.310		
	Valor da contribuição especial de 40% (€) [9]=0,4x[7]	-880	45.232	44.352	-299	16.567	16.268	60.619		
Área de influência 10 vezes superior	Valor médio total da externalidade (€) [6]=[2]x[5]x[6]/10	-1.100	56.540	55.440	-374	20.708	20.334	75.774		
	Valor da contribuição especial de 20% (€) [8]=0,2x[7]	-221	11.296	11.075	-75	4.137	4.062	15.138		
	Valor da contribuição especial de 40% (€) [9]=0,4x[7]	-440	22.616	22.176	-150	8.283	8.134	30.310		
Área de influência 20 vezes superior	Valor médio total da externalidade (€) [6]=[2]x[5]x[6]/20	-550	28.270	27.720	-187	10.354	10.167	37.887		
	Valor da contribuição especial de 20% (€) [8]=0,2x[7]	-110	5.654	5.544	-37	2.071	2.033	7.577		
	Valor da contribuição especial de 40% (€) [9]=0,4x[7]	-220	11.308	11.088	-75	4.142	4.067	15.155		

Tabela 6.1. Limites mínimo (20%) e máximo (40%) da contribuição especial aplicada aos empreendimentos turísticos, considerando o preço do solo/m² na zona de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 baseado nas transações de mercado

Os valores totais mínimos da contribuição especial situam-se nos 7 577 €, 15 138 €, e 30 310 €, respetivamente, para áreas de influência dos empreendimentos especiais de 20, 10 e 5 vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização.

Os valores totais máximos da contribuição especial situam-se nos 15 155 €, 30 310 €, e 60 619 €, respetivamente para áreas de influência dos empreendimentos especiais de 20, 10 e 5 vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização.

6.2.2. Determinação do valor da contribuição especial considerando o preço do solo/m² na zona de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

A metodologia seguida é igual à descrita na secção anterior, embora agora se considere o preço do solo/m² na zona de intervenção do Plano de

Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis⁷³.

Sintetizam-se, seguidamente, para todas as sub-unidades operativas de planeamento e gestão, e para os diversos usos turísticos, os valores mínimo e máximo da contribuição especial (correspondentes, respetivamente, a 20% e a 40% dos valores médios das externalidades), considerando os respetivos preços de solo/m² decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Tabela 6.2.):

Empreendimentos turísticos	Sub-UOPG	Sub-UOPG do NDT Nascente				Sub-UOPG do NDT Poente				Total (NDT Poente)	Total na UP 11
		N.1	N.2		Total (NDT Nascente)	P.1	P.2				
	Classificação	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	Meios Complementares de Alojamento (Alojamentos Turísticos)		Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	Meios Complementares de Alojamento (Alojamentos Turísticos)			
Área dos lotes (usos lucrativos) (m²) [1]		731.837			731.837	251.346			251.346	983.183	
Área bruta de construção máxima (m²) [2]		15.000	56.210		71.210	5.000	19.650		24.650	95.860	
Área de implantação (m²) [3]		4.500	28.658		33.158	1.500	10.013		11.513	44.671	
Índice de utilização líquida (m² de área bruta/m² de área dos lotes) [4]		0.0205	0.0769		0.0973	0.0199	0.0782		0.0981	0.0975	
Edificabilidade/m² acima da edificabilidade média/m² do PU [5]=[4]-0.0326		-0.0121	0.0442		0.065	-0.013	0.0455		0.0654	0.0649	
Situação atual	Preço baseado no CIMI em cada Sub-UOPG (€) [6]	62,2	62,2			62,5	62,5				
	Valor médio total da externalidade (€) [7]=[2]x[5]x[6]	-11.323,5	154.564,1		143.240,7	-3.985,2	55.920,8		51.935,6	195.176,2	
	Valor da contribuição especial de 20% (€) [8]=0,2x[7]	-2.265	30.913		28.648	-797	11.184		10.387	39.035	
	Valor da contribuição especial de 40% (€) [9]=0,4x[7]	-4.529	61.826		57.296	-1.594	22.368		20.774	78.070	
Área de influência 5 vezes superior	Valor médio total da externalidade (€) [6]=[2]x[5]x[6]/5	-2.265	30.913		28.648	-797	11.184		10.387	39.035	
	Valor da contribuição especial de 20% (€) [8]=0,2x[7]	-453	6.183		5.730	-159	2.237		2.077	7.807	
	Valor da contribuição especial de 40% (€) [9]=0,4x[7]	-906	12.365		11.459	-319	4.474		4.155	15.614	
	Valor médio total da externalidade (€) [6]=[2]x[5]x[6]/10	-1.132	15.456		14.324	-399	5.592		5.194	19.518	
Área de influência 10 vezes superior	Valor da contribuição especial de 20% (€) [8]=0,2x[7]	-226	3.091		2.865	-80	1.118		1.039	3.904	
	Valor da contribuição especial de 40% (€) [9]=0,4x[7]	-453	6.183		5.730	-159	2.237		2.077	7.807	
	Valor médio total da externalidade (€) [6]=[2]x[5]x[6]/20	-566	7.728		7.162	-199	2.796		2.597	9.759	
	Valor da contribuição especial de 20% (€) [8]=0,2x[7]	-113	1.546		1.432	-40	559		519	1.952	
Área de influência 20 vezes superior	Valor da contribuição especial de 40% (€) [9]=0,4x[7]	-226	3.091		2.865	-80	1.118		1.039	3.904	

Tabela 6.2. Limites mínimo (20%) e máximo (40%) da contribuição especial aplicada aos empreendimentos turísticos, considerando o preço do solo/m² na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Os valores totais mínimos da contribuição especial situam-se nos 1 952 €, 3 904 €, e 7 807 €, respetivamente, para áreas de influência dos

⁷³ Neste caso utilizaram-se os valores médios de solo obtidos a partir da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, como aproximação aos valores do solo que potencialmente irão figurar na carta municipal de valores fundiários.

empreendimentos especiais de 20, 10 e 5 vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização.

Os valores totais máximos da contribuição especial situam-se nos 3 904 €, 7 807 €, e 15 614 €, respetivamente para áreas de influência dos empreendimentos especiais de 20, 10 e 5 vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização.

6.3. Síntese comparativa dos valores da Contribuição Especial

Sintetizam-se, seguidamente, para todas as sub-unidades operativas de planeamento e gestão e para os diferentes usos turísticos, os valores mínimos (correspondentes a 20% dos valores das externalidades) e máximos (correspondentes a 40% das externalidades) das contribuições especiais decorrentes da aplicação dos dois métodos – o que se baseia no preço do solo/m² de mercado e o que se baseia no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis⁷⁴:

⁷⁴ De notar que as externalidades exercidas pelos empreendimentos especiais considerados sobre a sua envolvente são positivas, pelo que as operações urbanísticas que se venham a desenvolver nesta área de influência em data posterior verão o seu valor acrescido, o que dará lugar ao pagamento da contribuição especial ao município de Lagoa.

			Situação atual		Área de influência 5 vezes superior		Área de influência 10 vezes superior		Área de influência 20 vezes superior	
			20% do Valor da Externalidade (pr. de mercado)	20% do Valor da Externalidade (preço CIMI)	20% do Valor da Externalidade (pr. de mercado)	20% do Valor da Externalidade (preço CIMI)	20% do Valor da Externalidade (pr. de mercado)	20% do Valor da Externalidade (preço CIMI)	20% do Valor da Externalidade (pr. de mercado)	20% do Valor da Externalidade (preço CIMI)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	-2.200	-2.265	-440	-453	-221	-226	-110,0	-113
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	113.080	30.913	22.616	6.183	11.296	3.091	5.654,0	1.546
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)								
	Total (NDT Nascente)			110.880	28.648	22.176	5.730	11.075	2.865	5.544
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	-748	-797	-150	-159	-75	-80	-37,4	-40
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	41.416	11.184	8.283	2.237	4.137	1.118	2.070,8	559
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)								
	Total (NDT Poente)			40.669	10.387	8.134	2.077	4.062	1.039	2.033
Total na UP 11			151.549	39.035	30.310	7.807	15.138	3.904	7.577	1.952

Tabela 6.3. Valores mínimos da contribuição especial (correspondentes a 20% do valor das externalidades) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Esta análise comparativa permite constatar que os valores mínimos da contribuição especial variam substancialmente para os diferentes cenários considerados (correspondendo os limites inferiores aos preços decorrentes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e os limites superiores aos preços de transação de mercado):

- Se a área de influência dos empreendimentos especiais for de cinco vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização, os valores variam entre os 7 807 € e os 30 310 €;
- Se a área de influência dos empreendimentos especiais for de dez vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização, os valores variam entre os 3 904 € e os 15 138 €;
- Se a área de influência dos empreendimentos especiais for de vinte vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização, os valores variam entre os 1 952 € e os 7 577 €.

			Situação atual		Área de influência 5 vezes superior		Área de influência 10 vezes superior		Área de influência 20 vezes superior	
			40% do Valor da Externalidade (pr. de mercado)	40% do Valor da Externalidade (preço CIMI)	40% do Valor da Externalidade (pr. de mercado)	40% do Valor da Externalidade (preço CIMI)	40% do Valor da Externalidade (pr. de mercado)	40% do Valor da Externalidade (preço CIMI)	40% do Valor da Externalidade (pr. de mercado)	40% do Valor da Externalidade (preço CIMI)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	-4.400	-4.529	-880,1	-906	-440	-453	-110	-226
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	226.160	61.826	45.232	12.365	22.616	6.183	5.654	3.091
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)								
	Total (NDT Nascente)		221.760	57.296	44.352	11.459	22.176	5.730	5.544	2.865
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	-150	-1.594	-299,0	-319	-150	-159	-37	-80
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	82.833	22.368	16.567	4.474	8.283	2.237	2.071	1.118
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)								
	Total (NDT Poente)		82.683	20.774	16.268	4.155	8.134	2.077	2.033	1.039
Total na UP 11			304.443	78.070	60.619	15.614	30.310	7.807	7.577	3.904

Tabela 6.4. Valores máximos da contribuição especial (correspondentes a 40% do valor das externalidades) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Esta análise comparativa permite constatar que os valores máximos da contribuição especial variam substancialmente para os diferentes cenários considerados (correspondendo os limites inferiores aos preços decorrentes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e os limites superiores aos preços de transação de mercado):

- Se a área de influência dos empreendimentos especiais fôr de cinco vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização, os valores variam entre os 15 614 € e os 60 619 €;
- Se a área de influência dos empreendimentos especiais fôr de dez vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização, os valores variam entre os 7 807 € e os 30 310 €;
- Se a área de influência dos empreendimentos especiais fôr de vinte vezes a área de intervenção do Plano de Urbanização, os valores variam entre os 3 904 € e os 7 577 €.

CAPÍTULO 7. CONCLUSÕES E REFLEXÕES FINAIS

O estudo exaustivo desenvolvido aqui apresentado foi aplicado ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11, localizado no município de Lagoa. Poderá, no entanto, ser facilmente aplicável a outros territórios municipais e a outras áreas de intervenção de Planos Diretores Municipais, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor, já que se baseia em informação e metodologias que permitem efetuar comparações intermunicipais.

Além disso, através da síntese comparativa dos valores que o Município de Lagoa poderá previsivelmente obter nas diferentes sub-unidades operativas de planeamento e gestão, e para os diferentes tipos de usos turísticos na área de intervenção do Plano de Urbanização, este estudo apoia as decisões municipais, já que permite estabelecer valores concretos dos parâmetros e indicadores nos instrumentos de gestão territorial propostos e analisados.

Atendendo a que as propostas aqui apresentadas e fundamentadas se articulam com instrumentos de gestão do território ainda não implementados, consideraram-se os preços do solo através de duas abordagens distintas: com base nos valores correspondentes às transações de prédios urbanos (de acordo com a informação sistematizada e disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística) e com base da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Estes preços poderão traduzir, por sua vez, valores médios municipais ou valores concretos na área em estudo. Assim, efetuou-se, sempre que possível, e a título de referência, a análise comparada dos efeitos dos diferentes instrumentos de gestão territorial propostos com recurso a estas duas abordagens, complementadas com pressupostos inerentes a diferentes cenários.

É de realçar a este respeito as diferenças substanciais entre os preços do solo/m² baseados nas transações de mercado e os valores baseados na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, que conduzem a

fortes diferenciais de valores potencialmente cobráveis pelo município da Lagoa para os diferentes instrumentos de gestão territorial analisados.

Neste estudo de caso concreto conclui-se, ainda, que, atendendo à baixa edificabilidade/m² permitida nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nacente e Poente da Unidade de Planeamento UP 11:

- A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação é desfavorável para o município relativamente à atual Taxa Municipal de Urbanização se aquela for calculada especificamente para a área de intervenção do Plano de Urbanização;
- O valor perequativo médio é desfavorável para o município para os vários cenários analisados.

No entanto todos os outros instrumentos de gestão territorial – não dependentes da comparação entre a edificabilidade média/m² da zona de intervenção do Plano de Urbanização com a edificabilidade média/m² do território municipal - são favoráveis ao município.

Em termos gerais, pode concluir-se que as propostas de Taxas e de Contribuições apresentadas:

- Garantem uma maior equidade intermunicipal na distribuição de benefícios e encargos correspondentes a operações urbanísticas equivalentes;
- Reforçam as finanças municipais e suportam a sustentabilidade económico-financeira dos Municípios (através do aumento da sua capacidade de pagamento de dívidas referentes, nomeadamente, à amortização de investimentos⁷⁵ efectuados, ou mesmo de pagamento de obras de interesse municipal às próprias empresas de construção civil e obras públicas, o que contribui também para a

⁷⁵ Embora até agora parte destes investimentos fosse coberta por fundos europeus, pretende-se com a implementação dos instrumentos de gestão urbanística aqui propostos incentivar uma verdadeira autonomia e sustentabilidade económico-financeira dos municípios.

sustentabilidade destas e para o reforço da sua capacidade de pagar as taxas e contribuições aqui propostas às próprias autarquias);

- Clarificam as origens e as aplicações de fundos dos Municípios decorrentes do desenvolvimento de atividades de urbanização;
- Asseguram o pagamento justo aos municípios das infraestruturas e facilidades por eles disponibilizadas, não os sobrecarregando com encargos que deverão ser assegurados pelos próprios promotores/construtores/vendedores (nomeadamente os custos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, e as facilidades disponibilizadas para a localização de empreendimentos urbanísticos de maior dimensão com objetivos comerciais, industriais, turísticos ou de serviços);
- Garantem que as mais-valias geradas pelas operações urbanísticas revertem em favor do interesse geral da população e não de interesses privados específicos;
- Prenunciam uma maior justiça equitativa entre toda a população na distribuição de benefícios e de encargos decorrentes dos processos de urbanização.

Na proposta e aplicação da nova legislação referente ao Regime Económico-financeiro do Solo e Ordenamento do Território é necessário, no entanto ter em atenção os seguintes aspectos que poderão exercer algum impacto no sucesso da implementação dos instrumentos de gestão urbanística preconizados:

- Valores demasiadamente elevados das taxas e contribuições aqui propostas poderão provocar o bloqueio de iniciativas de urbanização e construção por parte dos promotores/construtores/vendedores;
- Face à actual crise e falta de oportunidades nacionais com que se deparam internamente as empresas de construção civil e obras públicas, e à experiência de internacionalização que vão sucessivamente acumulando, é importante ponderar sobre se estas medidas não serão muito desfavoráveis quando comparadas com

oportunidades alternativas externas, desincentivando, consequentemente, os nossos promotores/construtores/vendedores;

- Uma subida muito elevada nos valores das taxas e contribuições a pagar pelos promotores/construtores/vendedores irá necessariamente traduzir-se numa subida dos preços do imobiliário junto dos consumidores finais;
- Estas medidas (de carácter iminentemente contributivo) deverão ser complementadas com medidas de incentivo - nomeadamente incentivos a operações urbanísticas de interesse municipal - no sentido de sustentar os próprios processos de urbanização;
- As taxas e contribuições propostas não deverão apenas incidir sobre as construções novas mas também sobre as operações urbanísticas de reconstrução, ampliação ou alteração de usos;
- Os valores baseados nas transacções de mercado podem refletir alguma volatilidade, pelo que a sua consideração deverá ser complementada por outra informação mais objetiva, quantificada e parametrizada.

ANEXO
Dados dos Anuários Estatísticos da Região do
Algarve (INE)

III.8.4 - Edifícios concluídos por município, segundo o tipo de obra, 2011
III.8.4 - Construction works completed, by municipality and according to type of project, 2011

Unidade: N.º

Unit: No.

	Edifícios		Construções novas					Ampliações, alterações e	
	Total	Para habitação familiar	Edifícios				Fogos para habitação familiar	Edifícios	
			Total	Para habitação familiar				Total	Para habitação familiar
				Total	dos quais				
					Apartamentos	Moradias			
Portugal	27 790	21 309	20 860	16 587	1 477	15 110	30 984	6 930	4 722
Continente	26 226	20 115	19 713	15 688	1 426	14 262	29 477	6 513	4 427
Algarve	1 412	1 195	1 009	887	171	716	2 881	403	308
Albufeira	177	132	114	95	21	74	397	63	37
Alcoutim	12	7	11	6	0	6	6	1	1
Aljezur	84	69	60	50	2	48	57	24	19
Castro Marim	37	32	28	26	3	23	43	9	6
Faro	113	82	45	36	14	22	152	68	46
Lagoa	64	58	47	42	14	28	96	17	16
Lagos	75	59	48	40	8	32	129	27	19
Loulé	212	188	159	144	15	129	347	53	44
Monchique	33	25	14	10	0	10	10	19	15
Olhão	85	72	58	49	17	32	253	27	23
Portimão	81	70	73	65	26	39	536	8	5
São Brás de Alportel	23	23	18	18	2	16	34	5	5
Silves	171	153	126	113	14	99	236	45	40
Tavira	100	87	82	73	18	55	215	18	14
Vila do Bispo	67	66	66	65	4	61	85	1	1
Vila Real de Santo António	78	72	60	55	13	42	285	18	17
	Buildings		New constructions					Enlargements, alterations and	
	Total	For family housing	Buildings			Dwellings for family housing	Buildings		
			Total	For family housing			Total	For family housing	
				Total	of which				
					Apartments				Row houses

© INE, I.P., Portugal, 2012. Informação disponível até 30 de setembro de 2012. Information available till 30th September, 2012.

Fonte: INE, I.P., Estatísticas das Obras Concluídas.

Source: Statistics Portugal, Statistics on Construction Works Completed.

Nota: A informação baseia-se nas Estimativas das Obras Concluídas e não inclui demolições. O total de edifícios em construções novas para habitação familiar corresponde a edifícios de apartamentos, edifícios de convivência, edifícios principalmente não residenciais e moradas.

Note: Data is based on Completed Works Estimations and does not include demolitions. The new construction buildings for family housing include apartment buildings, communal buildings, mainly non-residential buildings and housings.

III.8.4 - Edifícios concluídos por município, segundo o tipo de obra, 2010
III.8.4 - Construction works completed, by municipality and according to type of project, 2010

Unidade: N.º

Unit: No.

	Edifícios		Construções novas					Ampliações, alterações e	
	Total	Para habitação familiar	Edifícios				Fogos para habitação familiar	Edifícios	
			Total	Para habitação familiar				Total	Para habitação familiar
				Total	dos quais				
					Apartamentos	Moradias			
Portugal	31 887	25 249	24 515	20 082	2 214	17 860	43 309	7 372	5 167
Continente	30 253	23 908	23 282	19 048	2 117	16 924	40 806	6 971	4 860
Algarve	1 798	1 549	1 377	1 217	304	913	4 773	421	332
Albufeira	191	142	128	101	33	68	481	63	41
Alcoutim	7	4	7	4	0	4	4	0	0
Aljezur	101	81	79	68	15	53	147	22	13
Castro Marim	52	49	38	35	2	33	45	14	14
Faro	104	82	52	41	14	27	229	52	41
Lagoa	114	96	95	78	25	53	196	19	18
Lagos	156	117	90	70	19	51	360	66	47
Loulé	289	267	240	224	37	187	670	49	43
Monchique	25	14	12	7	1	6	10	13	7
Olhão	139	129	102	97	40	57	622	37	32
Portimão	95	85	91	82	24	58	662	4	3
São Brás de Alportel	47	42	46	41	3	38	68	1	1
Silves	157	137	109	97	29	68	342	48	40
Tavira	138	126	123	111	32	79	412	15	15
Vila do Bispo	66	63	65	62	5	57	99	1	1
Vila Real de Santo António	117	115	100	99	25	74	426	17	16
	Buildings		New constructions					Enlargements, alterations and	
	Total	For family housing	Buildings				Dwellings for family housing	Buildings	
			Total	For family housing				Total	For family housing
				Total	of which				
					Apartments	Row houses			

© INE, I.P., Portugal, 2011. Informação disponível até 30 de Setembro de 2011. Information available till 30th September, 2011.

Fonte: INE, I.P., Estatísticas das Obras Concluídas.

Source: Statistics Portugal, Statistics on Construction Works Completed.

Nota: A informação baseia-se nas Estimativas das Obras Concluídas e não inclui demolições. O total de edifícios em construções novas para habitação familiar corresponde a edifícios de apartamentos, edifícios de convivência, edifícios principalmente não residenciais e moradas.

Note: Data is based on Completed Works Estimations and do not include demolitions. The new construction buildings for family housing include apartment buildings, communal buildings, mainly non-residential buildings and housings.

III.8.4 - Edifícios concluídos por município, segundo o tipo de obra, 2009
III.8.4 - Construction works completed, by municipality and according to type of project, 2009

Unidade: N.º

Unit: No.

	Edifícios		Construções novas					Ampliações, alterações e	
	Total	Para habitação familiar	Edifícios				Fogos para habitação familiar	Edifícios	
			Total	Para habitação familiar				Total	Para habitação familiar
				Total	dos quais				
					Apartamentos	Moradias			
Portugal	40 395	32 732	31 479	26 163	3 105	23 043	60 111	8 916	6 569
Continente	38 197	30 923	29 806	24 757	2 975	21 767	56 796	8 391	6 166
Algarve	2 464	2 209	1 955	1 800	424	1 376	7 271	509	409
Albufeira	272	212	184	158	47	111	914	88	54
Alcoutim	13	10	13	10	0	10	10	0	0
Aljezur	164	144	141	127	4	123	162	23	17
Castro Marim	100	91	79	74	4	70	94	21	17
Faro	163	129	82	68	24	44	378	81	61
Lagoa	137	121	105	91	16	75	278	32	30
Lagos	220	188	157	139	56	83	894	63	49
Loulé	299	272	232	216	39	177	816	67	56
Monchique	30	23	16	10	1	9	14	14	13
Olhão	161	154	123	117	30	87	395	38	37
Portimão	222	210	220	208	56	152	1 087	2	2
São Brás de Alportel	78	75	72	70	10	60	131	6	5
Silves	169	157	116	108	35	73	547	53	49
Tavira	169	160	162	154	52	102	661	7	6
Vila do Bispo	82	79	80	78	5	73	197	2	1
Vila Real de Santo António	185	184	173	172	45	127	693	12	12
	Buildings		New constructions					Enlargements, alterations and	
	Total	For family housing	Buildings				Dwellings for family housing	Buildings	
			Total	For family housing				Total	For family housing
				Total	of which				
					Apartments	Housing			

© INE, I.P., Portugal, 2010. Informação disponível até 30 de Setembro de 2010. Information available till 30th September, 2010.

Fonte: INE, I.P., Estatísticas das Obras Concluídas.

Source: Statistics Portugal, Statistics on construction works completed.

Nota: A informação relativa a obras concluídas baseia-se nas Estimativas das Obras Concluídas e não inclui demolições.

Note: Data on completed works is based on completed works estimations and do not include demolitions.

III.8.4 - Edifícios concluídos por município, segundo o tipo de obra, 2008
III.8.4 - Construction works completed, by municipality and according to type of project, 2008

Unidade: N.º

Unit: No.

	Edifícios		Construções novas					Ampliações, alterações e	
	Total	Para habitação familiar	Edifícios				Fogos para habitação familiar	Edifícios	
			Total	Para habitação familiar				Total	Para habitação familiar
				Total	dos quais				
					Edifícios de apartamentos	Moradias			
Portugal	53 600	43 582	42 852	35 748	4 141	31 590	79 569	10 748	7 834
Continente	50 431	40 989	40 338	33 640	4 000	29 626	75 335	10 093	7 349
Algarve	3 279	2 906	2 618	2 384	586	1 798	9 346	661	522
Albufeira	348	245	227	184	56	128	1 118	121	61
Alcoutim	14	11	14	11	2	9	21	0	0
Aljezur	184	166	151	143	7	136	194	33	23
Castro Marim	110	97	83	74	9	65	114	27	23
Faro	178	146	100	88	28	60	381	78	58
Lagoa	228	202	172	149	28	121	474	56	53
Lagos	320	284	236	217	65	152	955	84	67
Loulé	485	449	385	362	77	285	1 134	100	87
Monchique	40	34	22	18	0	18	18	18	16
Olhão	293	263	256	227	57	170	935	37	36
Portimão	180	166	172	160	55	105	939	8	6
São Brás de Alportel	84	83	72	72	18	54	221	12	11
Silves	244	212	181	155	45	110	714	63	57
Tavira	270	258	263	251	78	173	1 358	7	7
Vila do Bispo	106	96	106	96	6	90	122	0	0
Vila Real de Santo António	195	194	178	177	55	122	648	17	17
	Buildings		New constructions					Enlargements, alterations and	
	Total	For family housing	Buildings				Dwellings for family housing	Buildings	
			Total	For family housing				Total	For family housing
				Total	of which				
					Apartments	Housing			

© INE, I.P., Portugal, 2009. Anuário Estatístico da Região Algarve 2008/Statistical Yearbook of Algarve Region 2008. Informação disponível até 30 de Setembro de 2009.
Information available till 30th September, 2009.

Fonte: INE, I.P., Estatísticas das Obras Concluídas.

Source: Statistics Portugal, Statistics on construction works completed.

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas 2007 e 2008.

Note: Data for 2007 and 2008 is based on completed works estimations.

III.8.1 - Indicadores da construção e da habitação por município, 2011 (continua)
III.8.1 - Construction and housing indicators by municipality, 2011 (to be continued)

	Licenciamento de construções novas para habitação familiar					Conclusão de construções novas para habitação familiar				
	Pavimentos por edifício	Fogos por pavimento	Divisões por fogo	Superfície média habitável das divisões	Reconstruções licenciadas por 100 construções novas licenciadas	Pavimentos por edifício	Fogos por pavimento	Divisões por fogo	Superfície média habitável das divisões	Reconstruções concluídas por 100 construções novas concluídas
	N.º			m²	N.º	N.º			m²	N.º
	2011				2009-2011	2011				2009-2011
Portugal	2,1	0,7	5,1	21,5	4,5	2,3	0,8	4,9	20,5	3,8
Continente	2,1	0,7	5,1	21,8	4,7	2,3	0,8	5,0	20,6	3,9
Algarve	2,3	1,0	4,5	18,5	1,7	2,6	1,3	4,2	19,0	0,6
Albufeira	2,4	1,2	5,0	18,4	1,7	2,6	1,6	3,9	18,2	0,7
Alcoutim	1,4	0,7	4,6	22,8	0,0	1,5	0,7	4,5	18,7	0,0
Aljezur	1,6	0,7	4,3	19,5	0,0	1,5	0,7	4,6	19,4	0,0
Castro Marim	3,0	1,9	4,4	15,4	0,0	2,2	0,8	4,6	19,5	5,3
Faro	2,7	1,0	5,0	22,5	4,2	3,7	1,1	4,5	17,4	1,7
Lagoa	2,2	0,5	5,8	21,6	0,0	2,5	0,9	4,5	18,8	0,0
Lagos	1,9	0,9	4,8	19,1	2,0	2,3	1,4	4,1	17,9	0,5
Loulé	2,6	0,5	6,0	24,3	0,3	2,7	0,9	5,0	20,7	0,2
Monchique	1,2	0,8	4,2	19,3	0,0	1,7	0,6	5,1	24,8	4,0
Olhão	2,1	0,9	4,1	18,7	5,0	3,1	1,7	4,2	20,9	0,0
Portimão	2,4	0,5	5,2	20,5	0,0	3,8	2,2	4,0	18,3	0,0
São Brás de Alportel	1,7	0,6	4,9	23,2	1,6	2,1	0,9	5,0	21,2	0,0
Silves	1,8	0,6	4,5	18,6	4,6	2,4	0,9	3,8	20,5	1,7
Tavira	1,9	0,7	4,6	19,2	2,3	2,4	1,2	4,3	18,6	0,3
Vila do Bispo	1,7	0,8	3,9	18,8	0,0	1,8	0,7	4,1	19,0	0,0
Vila Real de Santo António	2,9	2,6	3,4	14,5	5,6	2,8	1,9	3,9	16,6	0,7
	Permits of new buildings for family housing					Completed new buildings for family housing				
	Floors per building	Dwellings per floor	Rooms per dwelling	Average utility area of rooms	Reconstruction s permitted per 100 new buildings	Floors per building	Dwellings per floor	Rooms per dwelling	Average utility area of rooms	Reconstruction s completed per 100 new buildings
	No.			m²	No.	No.			m²	No.
	2011				2009-2011	2011				2009-2011

© INE, I.P., Portugal, 2012. Informação disponível até 30 de setembro de 2012. Information available till 30th September, 2012.

Fonte: INE, I.P., Inquérito aos Projetos de Obras de Edifícios e de Demolição de Edifícios e Estatísticas das Obras Concluídas.

Source: Statistics Portugal, Projects of Building Constructions and Demolitions Survey and Statistics on Construction Works Completed.

Nota: As rubricas "Conclusão de construções novas para habitação familiar" baseiam-se nas Estimativas das Obras Concluídas.

Note: The items "Completed new buildings for family housing" are based on Completed Works Estimations.

III.8.1 - Indicadores da construção e da habitação por município, 2011 (continuação)

III.8.1 - Construction and housing indicators by municipality, 2011 (continued)

Unidade: €

Unit: €

	Valor médio dos prédios								Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante –
	Transacionados				Hipotecados				
	Total	dos quais			Total	dos quais			
		Urbanos		Rústicos		Urbanos		Rústicos	
		Total	Em propriedade horizontal			Total	Em propriedade horizontal		
Portugal	73 379	100 709	98 989	13 315	127 733	127 730	112 514	103 578	465
Continente	74 442	100 795	98 465	13 383	127 176	126 935	112 499	106 092	446
Algarve	122 906	134 168	122 211	33 207	185 147	181 828	131 151	305 749	519
Albufeira	139 001	142 157	130 919	34 423	458 480	463 272	200 823	128 333	589
Alcoutim	6 094	24 502	40 000	1 421	133 857	140 750	253 333	135 000	184
Aljezur	75 245	80 891	99 444	37 306	122 229	110 489	83 460	185 000	227
Castro Marim	77 287	114 541	106 297	3 864	138 357	142 763	85 859	51 367	351
Faro	108 954	119 336	91 742	37 057	109 260	105 091	95 328	150 022	569
Lagoa	171 962	175 159	171 173	58 032	142 277	138 964	117 509	187 000	661
Lagos	133 295	135 328	116 111	35 100	129 658	125 915	114 842	201 000	504
Loulé	166 214	188 575	159 168	66 010	253 985	256 457	253 698	181 690	529
Monchique	94 920	130 771	185 720	24 261	70 799	70 447	70 339	42 500	449
Olhão	100 743	106 742	97 721	21 299	131 309	114 464	85 508	174 051	485
Portimão	115 871	116 169	118 806	80 827	136 222	112 018	98 807	3 577 500	544
São Brás de Alportel	80 582	117 318	109 227	8 632	118 169	109 774	80 787	275 500	274
Silves	84 109	97 271	86 538	13 930	128 244	123 932	105 542	60 765	505
Tavira	106 663	114 367	115 116	28 133	122 254	117 743	100 520	133 869	553
Vila do Bispo	231 533	274 416	373 045	29 182	290 604	306 686	415 951	134 667	470
Vila Real de Santo António	87 534	87 000	74 962	35 047	115 548	114 790	81 317	125 000	367
	Mean value of real estates								Mortgage credit granted to singular persons per inhabitant –
	Traded				Mortgaged				
	Total	of which			Total	of which			
		Urban		Rural		Urban		Rural	
		Total	Split property regime			Total	Split property regime		

© INE, I.P., Portugal, 2012. Informação disponível até 30 de setembro de 2012. Information available till 30th September, 2012.

Fonte: Ministério da Justiça - Direção-Geral da Política de Justiça.

Source: Ministry of Justice - Directorate-General for Justice Policy.

Nota: Os valores da rubrica "Valor médio dos prédios transacionados" incluem apenas os contratos de compra e venda celebrados em Portugal e referentes a prédios localizados em território nacional.

Os valores da rubrica "Valor médio dos prédios hipotecados" incluem apenas os contratos de hipoteca celebrados em Portugal e referentes a prédios localizados em território nacional.

Note: The figures concerning the item "Mean value of traded real estates" includes only contracts for the purchase and sale agreements in Portugal and for real estates located in national territory.

The figures concerning the item "Mean value of mortgaged real estates" includes only mortgage contracts celebrated in Portugal and for real estates located in national territory.

The figure for Portugal concerning the item "Mortgage credit granted to singular persons per inhabitant" excludes debtors domiciled abroad.

The population data used in the calculation of indicators for 2011 are based on resident population estimates ad hoc exercise. Therefore, they are not directly comparable with the previous series. These values will be revised according to the new available series of estimates based on the final results of the Census 2011.

III.8.1 - Indicadores da construção e da habitação por município, 2010 (continua)
III.8.1 - Construction and housing indicators by municipality, 2010 (to be continued)

	Licenciamento de construções novas para habitação familiar					Conclusão de construções novas para habitação familiar				
	Pavimentos por edifício	Fogos por pavimento	Divisões por fogo	Superfície média habitável das divisões	Reconstruções licenciadas por 100 construções novas licenciadas	Pavimentos por edifício	Fogos por pavimento	Divisões por fogo	Superfície média habitável das divisões	Reconstruções concluídas por 100 construções novas concluídas
	N.º		m²		N.º	N.º		m²		N.º
	2010				2008-2010	2010				2008-2010
Portugal	2,2	0,8	5,0	21,3	4,2	2,4	0,9	4,9	20,0	3,8
Continente	2,2	0,8	5,0	21,5	4,3	2,4	0,9	4,9	20,2	4,0
Algarve	2,4	1,1	4,5	20,2	1,1	2,8	1,4	4,2	18,2	1,2
Albufeira	2,6	1,6	4,2	17,0	0,9	2,8	1,7	4,2	18,1	0,3
Alcoutim	1,6	0,6	5,4	20,5	0,0	1,5	0,7	4,8	19,8	0,0
Aljezur	1,4	0,8	4,5	19,0	0,0	2,0	1,1	4,2	15,1	2,1
Castro Marim	1,9	1,0	4,3	23,5	10,1	2,3	0,6	4,7	20,6	5,5
Faro	3,1	1,0	4,4	20,4	2,3	3,6	1,6	4,4	16,7	0,6
Lagoa	2,4	0,7	5,5	19,8	0,0	2,6	1,0	4,6	19,1	0,0
Lagos	2,1	0,8	4,3	18,6	0,6	3,0	1,7	4,1	17,1	0,6
Loulé	2,7	0,9	5,4	25,6	0,2	3,0	1,0	4,8	19,1	0,0
Monchique	1,4	0,7	4,8	23,2	3,1	2,0	0,7	4,4	23,8	9,4
Olhão	2,0	0,7	4,5	22,3	0,0	3,2	2,0	4,2	19,0	3,0
Portimão	3,3	1,6	4,2	17,8	0,0	3,8	2,1	3,8	18,0	0,0
São Brás de Alportel	2,4	1,0	4,9	20,8	1,0	2,1	0,8	5,0	21,4	0,0
Silves	2,5	0,9	4,4	21,2	2,9	2,7	1,3	4,0	19,7	2,6
Tavira	2,0	0,7	4,8	19,7	0,7	2,6	1,4	4,2	18,3	0,4
Vila do Bispo	2,0	0,8	4,1	17,0	0,0	1,9	0,9	4,2	19,6	2,0
Vila Real de Santo António	2,5	1,9	3,6	16,3	2,6	2,6	1,6	3,9	15,5	1,9
	Permits of new buildings for family housing					Completed new buildings for family housing				
	Floors per building	Dwellings per floor	Rooms per dwelling	Average utility area of rooms	Reconstructions permitted per 100 new buildings	Floors per building	Dwellings per floor	Rooms per dwelling	Average utility area of rooms	Reconstructions completed per 100 new buildings
	No.		m²		No.	No.		m²		No.
	2010				2008-2010	2010				2008-2010

© INE, I.P., Portugal, 2011. Informação disponível até 30 de Setembro de 2011. Information available till 30th September, 2011.

Fonte: INE, I.P., Inquérito aos Projectos de Obras de Edifícios e de Demolição de Edifícios e Estatísticas das Obras Concluídas.

Source: Statistics Portugal, Projects of Building Constructions and Demolitions Survey and Statistics on Construction Works Completed.

Nota: As rubricas "Conclusão de construções novas para habitação familiar" baseiam-se nas Estimativas das Obras Concluídas.

Note: The items "Completed new buildings for family housing" are based on Completed Works Estimations.

III.8.1 - Indicadores da construção e da habitação por município, 2010 (continuação)

III.8.1 - Construction and housing indicators by municipality, 2010 (continued)

Unidade: €

Unit: €

Unidade: €

	Valor médio dos prédios								Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante
	Transaccionados				Hipotecados				
	Total	dos quais		Rústicos	Total	dos quais		Rústicos	
		Urbanos				Urbanos			
		Total	Em propriedade horizontal			Total	Em propriedade horizontal		
Portugal	91 490	118 345	107 360	14 749	126 587	126 004	113 672	103 404	1 056
Continente	92 909	118 755	106 760	15 003	125 855	125 244	112 969	100 267	1 017
Algarve	135 870	148 648	126 361	28 752	150 799	144 532	114 527	119 149	1 201
Albufeira	153 360	156 883	138 611	72 140	169 058	170 197	138 502	113 568	1 514
Alcoutim	15 437	40 001	95 725	2 713	73 952	72 571	99 750	140 000	471
Aljezur	95 368	84 551	86 620	83 090	138 390	130 385	113 426	168 750	564
Castro Marim	91 921	114 902	110 284	16 314	165 000	180 816	112 890	36 079	711
Faro	111 940	115 423	102 732	43 892	109 862	104 892	94 069	920 625	1 394
Lagoa	141 722	146 757	133 635	27 240	128 706	125 755	87 080	124 386	1 070
Lagos	144 481	150 004	129 800	29 435	174 776	174 195	159 572	11 995	1 306
Loulé	205 201	229 205	178 789	46 408	200 159	202 573	133 813	110 215	1 185
Monchique	77 856	104 078	178 437	14 170	89 392	99 256	138 474	2 324	431
Olhão	115 030	119 239	103 576	29 166	115 411	113 212	98 113	108 378	1 001
Portimão	118 583	119 552	106 014	21 476	133 220	133 383	106 130	111 812	1 736
São Brás de Alportel	109 673	125 446	108 860	11 186	132 504	120 957	88 471	146 043	538
Silves	124 661	146 489	100 218	32 416	132 281	118 192	109 165	158 534	760
Tavira	113 016	155 291	147 224	9 534	196 165	126 424	109 083	94 294	1 135
Vila do Bispo	164 815	213 926	233 758	34 465	112 685	108 796	62 455	175 991	1 218
Vila Real de Santo António	108 548	109 722	92 198	23 264	101 058	100 140	89 731	//	1 137

	Mean value of real estates								Mortgage credit granted to singular persons per inhabitant
	Traded				Mortgaged				
	Total	of which		Rural	Total	of which		Rural	
		Urban				Urban			
		Total	Split property regime			Total	Split property regime		

© INE, I.P., Portugal, 2011. Informação disponível até 30 de Setembro de 2011. Information available till 30th September, 2011.

Fonte: Ministério da Justiça - Direcção-Geral da Política de Justiça.

Source: Ministry of Justice - Directorate-General for Justice Policy.

Nota: O valor para Portugal da rubrica "Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante" exclui devedores domiciliados fora do território nacional.

Note: The figure for Portugal concerning the item "Mortgage credit granted to singular persons per inhabitant" excludes debtors domiciled abroad.

III.8.1 - Indicadores da construção e da habitação por município, 2009 (continua)
III.8.1 - Construction and housing indicators by municipality, 2009 (to be continued)

	Licenciamento de construções novas para habitação familiar					Conclusão de construções novas para habitação familiar				
	Pavimentos por edifício	Fogos por pavimento	Divisões por fogo	Superfície média habitável das divisões	Reconstruções licenciadas por 100 construções novas licenciadas	Pavimentos por edifício	Fogos por pavimento	Divisões por fogo	Superfície média habitável das divisões	Reconstruções concluídas por 100 construções novas concluídas
	N.º		m²		N.º	N.º		m²		N.º
	2009				2007-2009	2009				2007-2009
Portugal	2,2	0,8	5,0	20,8	3,8	2,5	0,9	4,8	19,9	4,0
Continente	2,2	0,8	5,0	21,0	3,9	2,5	0,9	4,9	20,1	4,2
Algarve	2,5	1,1	4,5	19,6	1,1	2,7	1,5	4,3	18,2	1,3
Albufeira	2,8	2,1	4,2	18,3	0,2	2,7	2,1	4,1	18,2	0,4
Alcoutim	1,6	0,6	3,8	15,1	0,0	1,6	0,6	4,3	18,9	0,0
Aljezur	1,7	0,6	4,8	19,7	0,0	1,6	0,8	4,8	20,3	0,0
Castro Marim	2,2	0,5	4,5	22,3	11,8	2,4	0,5	4,9	21,2	11,6
Faro	2,9	0,7	5,1	21,4	0,6	3,5	1,6	4,4	18,5	0,5
Lagoa	2,5	1,6	4,4	17,5	0,0	2,6	1,2	4,6	18,6	0,0
Lagos	2,0	1,4	4,4	20,7	0,4	2,9	2,2	4,0	17,4	0,4
Loulé	2,7	0,8	5,2	21,5	0,0	2,7	1,4	4,8	19,2	0,0
Monchique	1,6	0,6	4,9	23,7	2,9	1,7	0,8	4,5	22,0	0,0
Olhão	3,0	0,9	4,6	21,0	0,6	2,8	1,2	4,5	20,0	1,1
Portimão	3,1	1,1	4,3	18,9	0,0	3,5	1,5	4,0	17,2	0,0
São Brás de Alportel	2,8	1,1	5,0	19,6	0,0	2,3	0,8	5,1	18,8	0,0
Silves	2,4	0,9	4,4	21,3	4,5	3,0	1,7	3,8	19,3	5,9
Tavira	2,3	0,9	4,4	19,0	0,8	2,7	1,6	4,3	17,7	2,8
Vila do Bispo	1,7	1,0	4,1	19,3	0,0	1,9	1,3	4,6	18,7	0,0
Vila Real de Santo António	2,6	1,5	3,9	17,5	1,8	2,7	1,5	4,0	15,8	1,1
	Permits of new buildings for family housing					Completed new buildings for family housing				
	Floors per building	Dwellings per floor	Rooms per dwelling	Average utility area of rooms	Reconstructions permitted per 100 new buildings	Floors per building	Dwellings per floor	Rooms per dwelling	Average utility area of rooms	Reconstructions completed per 100 new buildings
	No.		m²		No.	No.		m²		No.
	2009				2007-2009	2009				2007-2009

© INE, I.P., Portugal, 2010. Informação disponível até 30 de Setembro de 2010. Information available till 30th September, 2010.

Fonte: INE, I.P., Inquérito aos Projectos de Obras de Edifícios e de Demolição de Edifícios e Estatísticas das Obras Concluídas.

Source: Statistics Portugal, Projects of building constructions and demolitions survey and Statistics on construction works completed.

Nota: A informação relativa a obras concluídas para os anos de 2008 e 2009 baseia-se nas Estimativas das Obras Concluídas.

Note: Data on completed works for 2008 and 2009 is based on completed works estimations.

III.8.1 - Indicadores da construção e da habitação por município, 2009 (continuação)

III.8.1 - Construction and housing indicators by municipality, 2009 (continued)

Unidade: €

Unit: €

	Valor médio dos prédios								Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante
	Transaccionados				Hipotecados				
	Total	dos quais		Rústicos	Total	dos quais		Rústicos	
		Urbanos				Urbanos			
Total		Em propriedade horizontal	Total			Em propriedade horizontal			
Portugal	95 905	123 536	113 945	21 662	140 800	139 317	114 115	136 214	1 098
Continente	97 225	124 168	113 499	21 956	140 631	139 321	114 189	133 616	1 088
Algarve	154 277	155 448	141 814	121 215	157 282	152 719	113 997	192 870	1 339
Albufeira	165 610	166 245	157 903	83 140	174 568	174 448	106 606	87 861	1 829
Alcoutim	22 220	49 710	81 000	4 602	91 525	73 344	119 000	//	438
Aljezur	115 753	99 903	102 106	201 517	168 240	155 458	97 657	337 900	500
Castro Marim	102 283	129 083	115 456	16 798	200 695	224 704	120 551	19 002	1 081
Faro	106 106	108 606	96 203	47 444	113 488	111 548	93 458	135 655	1 689
Lagoa	160 308	162 353	128 995	56 699	163 596	163 332	142 739	134 750	1 059
Lagos	153 702	156 404	146 774	71 223	195 383	175 255	134 923	1 499 293	1 513
Loulé	274 215	298 925	263 250	129 398	199 538	199 565	161 465	178 723	1 391
Monchique	44 273	57 912	78 333	16 735	175 582	189 647	90 153	109 689	711
Olhão	100 232	95 163	89 058	20 810	137 497	117 190	92 791	113 867	1 079
Portimão	148 108	104 839	99 719	2 369 511	123 486	121 000	97 116	497 360	1 447
São Brás de Alportel	94 909	111 347	107 828	16 325	134 418	127 252	109 750	172 500	847
Silves	93 600	98 579	95 158	65 273	119 952	111 112	98 037	62 364	1 031
Tavira	142 916	149 059	143 090	10 944	150 074	136 218	118 735	86 099	1 408
Vila do Bispo	129 689	159 507	177 782	40 345	394 017	413 082	107 263	128 683	881
Vila Real de Santo António	101 203	101 417	91 778	55 842	138 084	138 314	97 949	45 000	1 097
	Mean value of real estates								Mortgage credit granted to singular persons per inhabitant
	Traded				Mortgaged				
	Total	of which		Rural	Total	of which		Rural	
		Urban				Urban			
Total		Split property regime	Total			Split property regime			

© INE, I.P., Portugal, 2010. Informação disponível até 30 de Setembro de 2010. Information available till 30th September, 2010.

Fonte: Ministério da Justiça - Direcção-Geral da Política de Justiça.

Source: Ministry of Justice - Directorate-General for Justice Policy.

Nota: O valor para Portugal do "Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante" exclui devedores domiciliados fora do território nacional.

Note: The figure for Portugal, concerning "Mortgage credit granted to singular persons per inhabitant", excludes debtors domiciled abroad.

III.8.1 - Indicadores da construção e da habitação por município, 2008 (continua)
III.8.1 - Construction and housing indicators by municipality, 2008 (to be continued)

	Licenciamento de construções novas para habitação familiar					Conclusão de construções novas para habitação familiar				
	Pavimentos por edifício	Fogos por pavimento	Divisões por fogo	Superfície média habitável das divisões	Reconstruções licenciadas por 100 construções novas licenciadas	Pavimentos por edifício	Fogos por pavimento	Divisões por fogo	Superfície média habitável das divisões	Reconstruções concluídas por 100 construções novas concluídas
	N.º			m²	N.º	N.º			m²	N.º
	2008				2006-2008	2008				2006-2008
Portugal	2,4	0,9	4,9	20,1	3,6	2,5	0,9	4,8	19,9	4,1
Continente	2,4	0,8	4,9	20,4	3,8	2,5	0,9	4,9	20,0	4,2
Algarve	2,6	1,3	4,3	18,6	1,3	2,7	1,4	4,3	18,3	1,5
Albufeira	2,7	2,2	4,1	17,3	0,4	2,8	2,2	3,9	19,8	0,7
Alcofim	1,4	0,8	4,1	23,6	0,0	1,7	1,1	4,1	21,0	0,0
Aljezur	1,6	0,7	4,9	21,2	0,0	1,5	0,9	4,7	19,3	0,0
Castro Marim	2,4	0,4	5,1	23,2	13,1	2,3	0,7	4,6	18,7	12,4
Faro	3,2	0,9	4,9	18,1	0,0	3,5	1,2	4,7	17,3	0,8
Lagoa	2,7	1,2	4,3	17,3	0,0	2,6	1,2	4,5	18,2	0,0
Lagos	2,7	1,7	4,1	17,4	0,0	2,8	1,6	4,0	17,6	0,1
Loulé	2,9	0,8	5,1	20,2	0,0	2,9	1,1	4,8	19,3	0,0
Monchique	1,6	0,6	4,9	24,1	2,4	1,7	0,6	5,0	23,0	1,9
Olhão	3,1	1,8	4,2	19,0	1,0	3,0	1,4	4,7	19,6	1,0
Portimão	3,3	1,5	4,0	18,2	0,0	3,6	1,6	4,4	17,3	0,0
São Brás de Alportel	2,1	0,7	5,3	20,2	0,0	2,4	1,3	4,7	18,1	0,0
Silves	2,5	1,0	4,1	19,6	4,8	3,0	1,6	4,0	18,0	6,6
Tavira	2,5	1,3	4,6	20,0	3,5	2,8	1,9	4,2	17,4	2,6
Vila do Bispo	1,8	1,5	4,4	18,5	0,0	1,7	0,7	4,4	18,9	0,0
Vila Real de Santo António	2,6	1,6	3,8	16,0	1,6	2,8	1,3	4,2	16,2	1,6
	Permits of new buildings for family housing					Completed new buildings for family housing				
	Floors per building	Dwellings per floor	Rooms per dwelling	Average utility area of rooms	Reconstruction s permitted per 100 new buildings	Floors per building	Dwellings per floor	Rooms per dwelling	Average utility area of rooms	Reconstructio ns completed per 100 new buildings
	No.			m²	No.	No.			m²	No.
	2008				2006-2008	2008				2006-2008

© INE, I.P., Portugal, 2009, Anuário Estatístico da Região Algarve 2008/Statistical Yearbook of Algarve Region 2008. Informação disponível até 30 de Setembro de 2009. Information available till 30th September, 2009.

Fonte: INE, I.P., Inquérito aos Projectos de Obras de Edifícios e de Demolição de Edifícios; Estatísticas das Obras Concluídas.

Source: Statistics Portugal, Projects of building constructions and demolitions survey; Statistics on construction works completed.

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas 2007 e 2008.

Note: Data for 2007 and 2008 is based on completed works estimations.

III.8.1 - Indicadores da construção e da habitação por município, 2008 (continuação)
III.8.1 - Construction and housing indicators by municipality, 2008 (continued)

Unidade: Euros

Unit: Euros

	Valor médio dos prédios								Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante
	Transaccionados				Hipotecados				
	Total	dos quais		Rústicos	Total	dos quais		Rústicos	
		Urbanos				Urbanos			
Total		Em propriedade horizontal	Total			Em propriedade horizontal			
Portugal	101 335	125 992	113 687	27 598	134 351	125 286	103 585	456 196	1 553
Continente	102 931	126 692	113 418	28 264	133 867	124 747	103 657	477 642	1 483
Algarve	162 431	165 243	138 256	85 905	178 602	174 233	119 069	294 149	1 885
Albufeira	190 188	176 365	162 310	212 224	223 436	218 958	144 668	510 242	2 747
Alcoutim	15 038	29 644	60 456	3 250	91 241	93 701	101 167	15 000	609
Aljezur	107 833	104 255	127 519	76 779	132 728	135 263	96 609	70 306	724
Castro Marim	150 580	176 130	130 698	33 068	292 188	295 441	115 548	176 650	1 394
Faro	129 462	132 340	116 682	75 573	126 590	123 266	109 709	298 714	1 947
Lagoa	191 774	188 236	143 006	146 982	147 108	143 424	110 088	279 000	1 513
Lagos	198 436	192 333	164 402	152 792	243 276	217 057	160 981	2 254 771	2 366
Loulé	245 278	269 147	202 025	84 926	235 146	232 303	148 424	203 378	1 799
Monchique	75 331	73 124	88 167	29 897	104 375	103 030	87 012	55 000	904
Olhão	114 459	113 122	99 290	60 881	111 248	106 674	91 305	135 741	1 649
Portimão	128 670	126 512	105 972	118 091	169 925	167 346	94 622	552 712	2 247
São Brás de Alportel	119 546	134 689	119 484	73 037	136 502	127 341	104 706	175 426	1 682
Silves	111 843	113 471	106 887	56 772	125 506	125 793	100 223	111 728	1 587
Tavira	146 807	149 097	145 527	89 920	193 591	190 367	120 738	158 423	1 704
Vila do Bispo	169 970	195 253	180 674	67 917	205 646	171 259	188 758	859 360	1 151
Vila Real de Santo António	126 801	123 370	97 507	237 642	129 509	126 138	101 816	177 455	1 762
	Mean value of real estates								Mortgage credit granted to singular persons per inhabitant
	Traded				Mortgaged				
	Total	of which		Rural	Total	of which		Rural	
		Urban				Urban			
	Total	Split property regime			Total	Split property regime			

© INE, I.P., Portugal, 2009, Anuário Estatístico da Região Algarve 2008/Statistical Yearbook of Algarve Region 2008. Informação disponível até 30 de Setembro de 2009.
Information available till 30th September, 2009.

Fonte: Ministério da Justiça, Direcção-Geral da Política de Justiça.

Source: Ministry of Justice, Directorate-General for Justice Policy.

Nota: O valor para Portugal do "Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante" exclui devedores do miciliados fora do território nacional.

Note: The figure for Portugal, concerning "Mortgage credit granted to singular persons per inhabitant", excludes debtors domiciled abroad.

III.8.8 - Contratos de compra e venda de prédios por município, segundo a natureza, 2011
III.8.8 - Purchase and sale contracts of real estate, by municipality and according to nature, 2011

	Total de prédios		Prédios urbanos				Prédios rústicos		Prédios mistos	
			Total		Em propriedade horizontal					
	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros
Portugal	167 496	12 290 656	112 062	11 285 615	61 821	6 119 598	53 259	709 153	2 175	295 887
Continente	158 574	11 804 615	107 813	10 867 056	60 099	5 917 638	48 739	652 252	2 022	285 308
Algarve	10 664	1 310 672	9 033	1 211 938	5 473	668 861	1 332	44 232	299	54 502
Albufeira	1 198	166 523	1 135	161 348	597	78 159	55	1 893	8	3 282
Alcoúim	163	993	33	809	3	120	130	185	0	0
Aljezur	104	7 825	66	5 339	9	895	27	1 007	11	1 479
Castro Marim	220	17 003	140	16 036	64	6 803	73	282	7	685
Faro	807	87 926	649	77 449	452	41 467	127	4 706	31	5 771
Lagoa	634	109 024	589	103 169	278	47 586	28	1 625	17	4 231
Lagos	769	102 504	698	94 459	421	48 883	54	1 895	17	6 149
Loulé	1 718	285 556	1 372	258 725	779	123 992	316	20 859	30	5 973
Monchique	174	16 516	100	13 077	61	11 329	45	1 092	29	2 347
Olhão	704	70 923	585	62 444	346	33 812	75	1 597	44	6 882
Portimão	1 232	142 752	1 206	140 100	796	94 570	18	1 455	8	1 198
São Brás de Alportel	140	11 282	73	8 564	37	4 041	54	466	13	2 251
Silves	810	68 128	610	59 335	435	37 644	159	2 215	41	6 578
Tavira	1 139	121 489	982	112 309	636	73 214	124	3 488	33	5 692
Vila do Bispo	192	44 454	158	43 358	82	30 590	31	905	3	192
Vila Real de Santo António	660	57 772	637	55 419	477	35 757	16	561	7	1 792
	Total estates		Urban estates				Rural estates		Mixed estates	
			Total		Split property regime					
	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros

© INE, I.P., Portugal, 2012. Informação disponível até 30 de setembro de 2012. Information available till 30th September, 2012.

Fonte: Ministério da Justiça - Direção-Geral da Política de Justiça.

Source: Ministry of Justice - Directorate-General for Justice Policy.

Nota: Os valores são apresentados segundo o local do imóvel. O valor de Portugal inclui apenas os contratos de compra e venda celebrados em Portugal e referentes a prédios localizados em território nacional.

Note: The figures are given according to the location of the real estate. The figures for Portugal include only contracts for the purchase and sale agreements in Portugal and for real estates located in national territory.

III.8.8 - Contratos de compra e venda de prédios por município, segundo a natureza, 2010
III.8.8 - Purchase and sale contracts of real estate, by municipality and according to nature, 2010

	Total de prédios		Prédios urbanos				Prédios rústicos		Prédios mistos	
			Total		Em propriedade horizontal					
	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros
Portugal	209 323	19 150 951	151 957	17 983 402	86 869	9 326 286	55 027	811 609	2 339	355 940
Continente	198 191	18 413 728	145 913	17 327 870	84 291	8 998 916	50 121	751 949	2 157	333 909
Algarve	13 537	1 839 267	11 642	1 730 561	6 907	872 773	1 581	45 457	314	63 249
Albufeira	1 652	253 351	1 568	245 992	850	117 820	69	4 978	15	2 381
Alcoutim	161	2 485	54	2 160	16	1 532	105	285	2	40
Aljezur	176	16 785	128	10 823	21	1 819	32	2 659	16	3 303
Castro Marim	241	22 153	181	20 797	62	6 838	55	897	5	459
Faro	1 062	118 880	925	106 767	717	73 659	104	4 565	33	7 549
Lagoa	699	99 064	639	93 778	314	41 961	40	1 090	20	4 196
Lagos	1 066	154 017	992	148 804	675	87 615	57	1 678	17	3 535
Loulé	2 057	422 098	1 734	397 442	999	178 610	299	13 876	24	10 780
Monchique	137	10 666	75	7 806	23	4 104	47	666	15	2 194
Olhão	964	110 889	851	101 472	479	49 613	73	2 129	40	7 287
Portimão	1 846	218 904	1 805	215 791	938	99 441	25	537	16	2 576
São Brás de Alportel	209	22 922	138	17 311	92	10 015	55	615	16	4 995
Silves	986	122 916	756	110 746	486	48 706	181	5 867	49	6 303
Tavira	1 271	143 644	863	134 016	601	88 482	374	3 566	34	6 062
Vila do Bispo	193	31 809	139	29 736	29	6 779	48	1 654	6	419
Vila Real de Santo António	817	88 683	794	87 120	605	55 780	17	395	6	1 168
	Total estates		Urban estates				Rural estates		Mixed estates	
			Total		Split property regime					
	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros

© INE, I.P., Portugal, 2011. Informação disponível até 30 de Setembro de 2011. Information available till 30th September, 2011.

Fonte: Ministério da Justiça - Direcção-Geral da Política de Justiça.

Source: Ministry of Justice - Directorate-General for Justice Policy.

Nota: Os valores são apresentados segundo o local do imóvel. O valor de Portugal inclui apenas os contratos de compra e venda celebrados em Portugal e referentes a prédios localizados em território nacional.

Note: The figures are given according to the location of the real estate. The figures for Portugal include only contracts for the purchase and sale agreements in Portugal and for real estates located in national territory.

III.8.8 - Contratos de compra e venda de prédios por município, segundo a natureza, 2009
III.8.8 - Purchase and sale contracts of real estate, by municipality and according to nature, 2009

	Total de prédios		Prédios urbanos				Prédios rústicos		Prédios mistos	
			Total		Em propriedade horizontal					
	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros
Portugal	205 285	19 687 930	145 930	18 027 632	85 441	9 735 549	56 786	1 230 085	2 569	430 212
Continente	194 589	18 918 970	140 019	17 385 907	82 487	9 362 154	52 221	1 146 579	2 349	386 484
Algarve	14 159	2 184 412	12 330	1 916 674	7 902	1 120 610	1 452	176 005	377	91 734
Albufeira	1 749	289 651	1 669	277 463	1 063	167 851	70	5 820	10	6 369
Alcoutim	110	2 444	43	2 138	10	810	66	304	1	3
Aljezur	198	22 919	152	15 185	16	1 634	29	5 844	17	1 890
Castro Marim	261	26 696	190	24 526	73	8 428	59	991	12	1 179
Faro	1 303	138 256	1 143	124 137	959	92 259	109	5 171	51	8 948
Lagoa	632	101 315	570	92 541	225	29 024	43	2 438	19	6 335
Lagos	1 136	174 605	1 080	168 916	638	93 642	44	3 134	12	2 555
Loulé	2 417	662 778	2 058	615 188	1 339	352 492	327	42 313	32	5 278
Monchique	107	4 737	45	2 606	6	470	41	686	21	1 445
Olhão	907	90 910	791	75 274	539	48 002	72	1 498	44	14 138
Portimão	1 913	283 330	1 867	195 734	1 137	113 380	36	85 302	10	2 294
São Brás de Alportel	226	21 449	151	16 813	96	10 351	61	996	14	3 640
Silves	1 157	108 295	840	82 806	556	52 908	261	17 036	56	8 453
Tavira	1 089	155 635	852	126 998	632	90 433	178	1 948	59	26 689
Vila do Bispo	170	22 047	124	19 779	31	5 511	39	1 573	7	695
Vila Real de Santo António	784	79 344	755	76 570	582	53 415	17	949	12	1 824
	Total estates		Urban estates				Rural estates		Mixed estates	
			Total		Split property regime					
	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros

© INE, I.P., Portugal, 2010. Informação disponível até 30 de Setembro de 2010. Information available till 30th September, 2010.

Fonte: Ministério da Justiça - Direcção-Geral da Política de Justiça.

Source: Ministry of Justice - Directorate-General for Justice Policy.

Nota: Os valores são apresentados segundo o local do imóvel.

O valor de Portugal inclui apenas os contratos de compra e venda celebrados em Portugal e referentes a prédios localizados em território nacional.

Notes: The figures are given according to the location of the real estate.

The figures for Portugal include only contracts for the purchase and sale agreements in Portugal and for real estates located in national territory.

III.8.8 - Contratos de mútuo com hipoteca voluntária por município, segundo a natureza, 2008
III.8.8 - Loan agreements with conventional mortgage, by municipality and according to nature, 2008

	Total de prédios		Prédios urbanos				Prédios rústicos		Prédios mistos	
			Total		Em propriedade horizontal					
	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros	N.º	milhares de euros
Portugal	220 821	29 667 534	211 150	26 454 124	142 983	14 810 859	5 030	2 294 666	4 641	918 745
Continente	209 511	28 046 697	200 660	25 031 737	138 267	14 332 360	4 502	2 150 346	4 349	864 614
Algarve	14 567	2 601 700	13 850	2 413 132	10 519	1 252 486	270	79 420	447	109 148
Albufeira	1 984	443 297	1 932	423 027	1 587	229 588	28	14 287	24	5 983
Alcútim	32	2 920	31	2 905	10	1 012	1	15	0	0
Aljezur	120	15 927	102	13 797	18	1 739	6	422	12	1 709
Castro Marim	281	82 105	267	78 883	106	12 248	6	1 060	8	2 162
Faro	1 253	158 618	1 203	148 290	1 006	110 367	14	4 182	36	6 146
Lagoa	743	109 301	709	101 688	465	51 191	5	1 395	29	6 218
Lagos	1 133	275 632	1 088	236 158	773	124 438	8	18 038	37	21 436
Loulé	1 844	433 609	1 766	410 247	1 292	191 764	41	8 339	37	15 023
Monchique	58	6 054	39	4 018	18	1 566	2	110	17	1 926
Olhão	1 342	149 295	1 251	133 449	929	84 822	22	2 986	69	12 860
Portimão	2 318	393 886	2 295	384 058	1 989	188 202	14	7 738	9	2 090
São Brás de Alportel	271	36 992	222	28 270	128	13 402	21	3 684	28	5 038
Silves	1 136	142 574	1 005	126 422	741	74 265	58	6 480	73	9 672
Tavira	1 212	234 632	1 134	215 877	844	101 902	28	4 436	50	14 320
Vila do Bispo	106	21 798	97	16 612	41	7 739	5	4 297	4	890
Vila Real de Santo António	734	95 059	709	89 432	572	58 239	11	1 952	14	3 675
	Total estates		Urban estates				Rural estates		Mixed estates	
			Total		Split property regime					
	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros	No.	thousand euros

© INE, I.P., Portugal, 2009, Anuário Estatístico da Região Algarve 2008/Statistical Yearbook of Algarve Region 2008. Informação disponível até 30 de Setembro de 2009. Information available till 30th September, 2009.

Fonte: Ministério da Justiça, Direcção-Geral da Política de Justiça.

Source: Ministry of Justice, Directorate-General for Justice Policy.

Notas: Os valores são apresentados segundo o local do imóvel.

O valor de Portugal inclui contratos de hipotecas celebrados em Portugal e referentes a prédios localizados no território nacional.

Notes: The figures are given according to the location of the real estate.

The figures for Portugal include mortgage contracts celebrated in Portugal and concerning real estates located in national territory.